

Stad Kortrijk
Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'De Warande'



juli 2012, **definitieve vastelling RUP door Gemeenteraad**

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
stedenbouw@leiedal.be

Ontwerpers - ruimtelijk planners:
Steven Hoornaert

Griet Lannoo

Opdrachtgever:
Stad Kortrijk

De Burgemeester
Stefaan De Clerck

De Schepen van Ruimtelijke Ordening
Wout Maddens

De Gemeentesecretaris
Geert Hillaert

Formele procedure

- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 23 november 2011
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 5 december 2011
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 6 februari 2012
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 17 februari 2012 tot en met 16 april 2012
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 23 mei 2012
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 9 juli 2012

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Ligging	4
1.2.	Onderwerp & afbakening van het RUP	4
2.	Feitelijke toestand	7
2.1	Ruime omgeving van het plangebied	7
2.2	Huidige functies in het plangebied	7
3.	Juridische toestand	12
4.	Planningscontext	18
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	18
4.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	18
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk	18
5.	Projecten en studies	21
5.1	Heerlijke Heulebeek	21
5.2	Studie herbestemming N50c	23
5.3	Masterplan Warande	25
5.4	Landschapsplan De Warande	27
5.5	Landschapsplan De Branding Waak vzw	29
5.6	Infrastructuurwerken doortrekking R8	29
6.	Ruimtelijke opties	31
10.	Plantoetsen	32
10.1	Buurtwegentoets	32
10.2	Watertoets	32
10.3	Screening plan-MER	36
10.4	Beoordeling nabijheid Seveso-bedrijven	36
11	Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	38
12	Ruimtebalans	38
13	Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie	38
14	Verordenend grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	41

Figurenindex

figuur 01: Situering - topografische kaart	5
figuur 02: Feitelijke toestand - functiekaart ruime omgeving	6
figuur 03: Feitelijke toestand - gebouwen- en functiekaart plangebied	7
figuur 04: Feitelijke toestand - luchtfoto	8
figuur 05: Feitelijke toestand - fotoreportage	9
figuur 06: Fotoreportage - De Warande	10
figuur 07: Gewestplan	13
figuur 08: Overzicht bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)	14
figuur 09: BPA Kortrijk - Heule nr. 49 Warande	15
figuur 10: Verkavelingen	16
figuur 11: Beschermd monumenten & inventaris bouwkundig erfgoed	17
figuur 12: GRS Kortrijk - Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte randstedelijke kernen	19
figuur 13: Structuurschets Heerlijke Heulebeek	20
figuur 14: Herbestemming tracé N50c - overzichtsplan visie	22
figuur 15: Masterplan De Warande	24
figuur 16: Landschapsplan De Warande	26
figuur 17: Landschapsplan De Branding Waak vzw & wegenisplannen R8	28
figuur 18: Ruimtelijke opties RUP Warande	30
figuur 19: Atlas der buurtwegen	33
figuur 20: Watertoetskaarten - deel 1	34
figuur 21: Watertoetskaarten - deel 2	35
figuur 22: kaarten plan MER screening (leefmilieu & landschap)	37
figuur 23: kaart planschade & planbaten	39
figuur 24: Verordenend grafisch plan	40

1. Inleiding

1.1. Ligging

Het plangebied van het RUP Kortrijk 'De Warande' is gelegen ten noorden van de kern van Heule-Watermolen en langs de Ringlaan (N395b), die een ventweg vormt van de R8. Het plangebied ligt in vogelvlucht op circa 2 km ten noorden van de Kortrijkse binnenstad.

1.2. Onderwerp & afbakening van het RUP

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Kortrijk 'De Warande' wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

Het plangebied van het RUP Kortrijk 'De Warande' wordt begrensd:

- ten noorden door de gewestweg N395b (Ringlaan), die een ventweg vormt van de R8
- ten oosten door de Heirweg
- ten zuiden door de Izegemsestraat
- ten westen door de Izegemsestraat en perceelsgrenzen van De Branding Waak vzw.

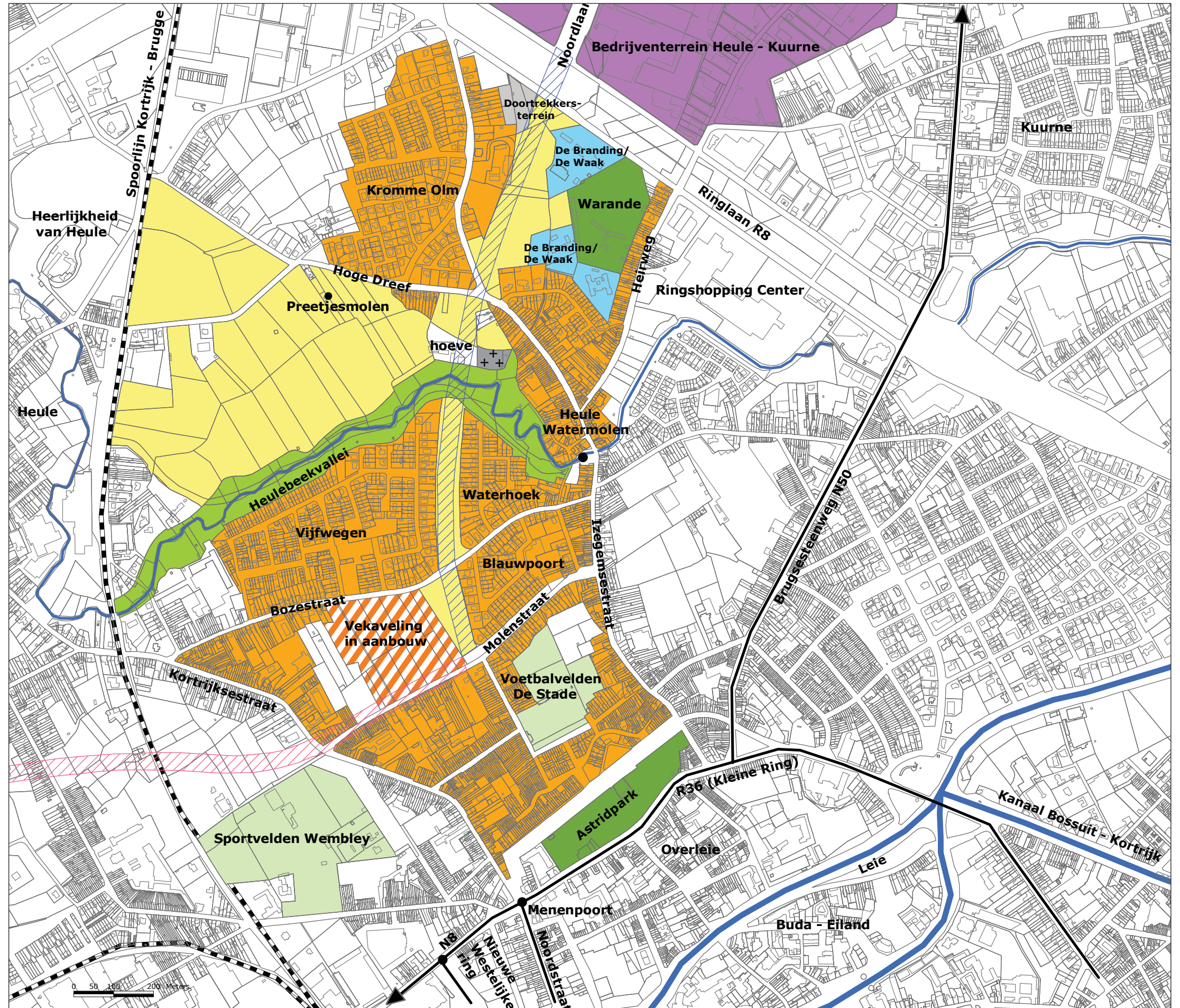
Via dit RUP worden volgende elementen behandeld:

- juridisch-planologische vertaling van het masterplan voor het speeldomein en jeugdverblijfscentrum 'De Warande', opgemaakt door BuroII in opdracht van de stad Kortrijk, en van het landschapsplan voor de domeinen van De Warande en van De Branding Waak vzw, opgemaakt door studiebureaus Fris in't landschap en Studio Basta;
- schrappen van de op het gewestplan voorziene reservatiestrook voor de N50c binnen het plangebied van het RUP;
- de bestemming van het woongebied langs de Heirweg, Izegemsestraat en de verkaveling van de Vlaanderenstraat;
- vervanging van bestaande BPA Kortrijk - Heule nr. 49 'De Warande' (MB 19.11.1986) door RUP met vereenvoudigde stedenbouwkundige voorschriften.



figuur 01: Situering - topografische kaart

figuur 02: Feitelijke toestand - functiekaart ruime omgeving



Legende

-  n50c
-  n328
-  woongebieden
-  landbouwgebied
-  gemeenschapsvoorzieningen
-  park/speeldomein
-  sportvelden



schaal: 1/10.000

2. Feitelijke toestand

2.1 Ruime omgeving van het plangebied

In de ruime omgeving van het plangebied van RUP Kortrijk 'De Warande' bevinden zich volgende functies:

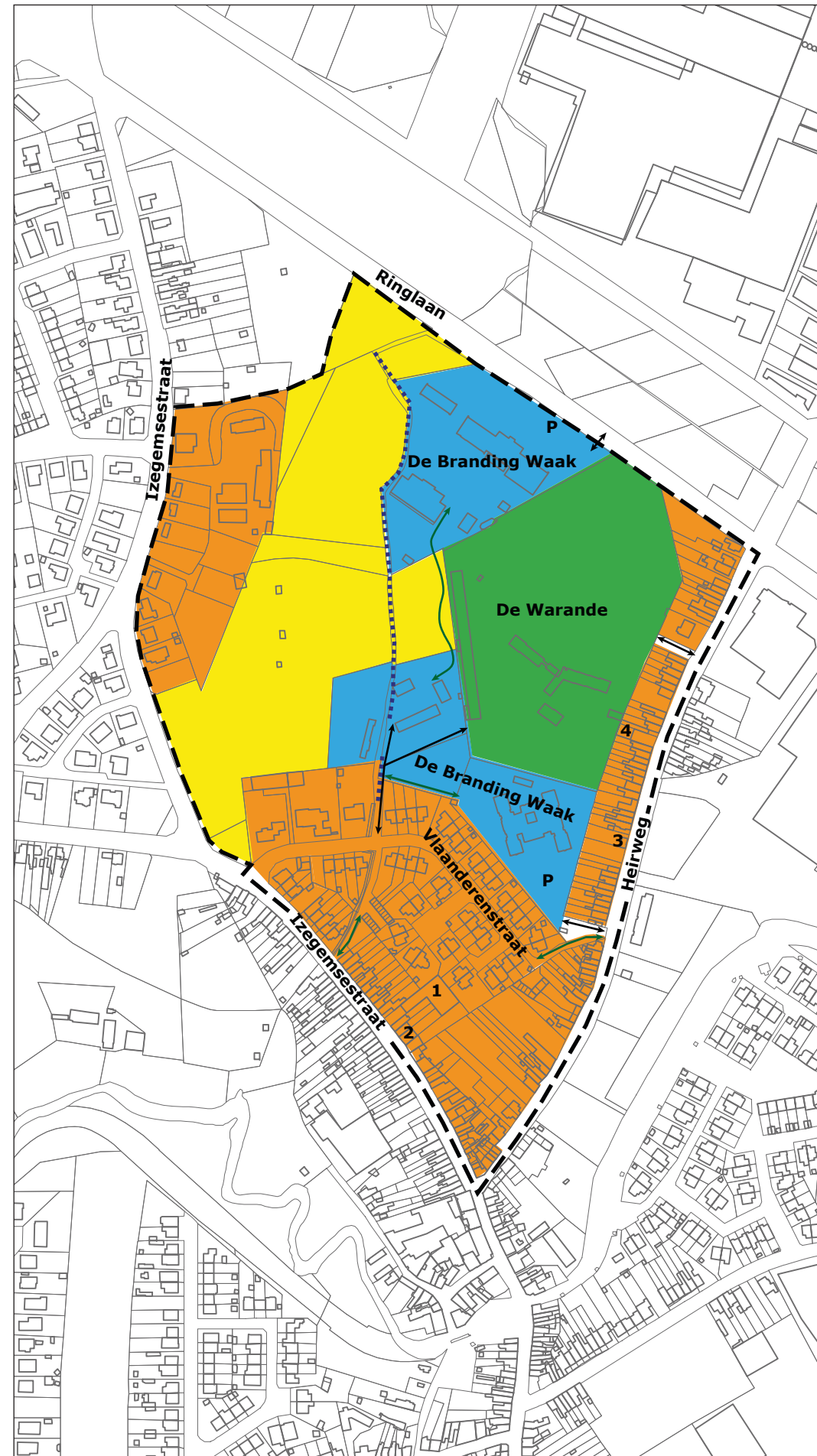
- De gewestweg R8 vormt de grote ringweg rond Kortrijk. Op heden functioneren enkel de ventwegen N395a en N395b (Ringlaan) van deze R8. Op korte termijn zullen ook de doorgaande rijstroken bovenop de centrale groentelids van de R8 worden aangelegd (plannen Vlaamse Gewest - AWW). Aansluitend op de N395b werd enkele jaren geleden een doortreksterrein aangelegd.
- Ten noorden van de R8 bevindt zich het regionaal bedrijventerrein van Kortrijk-Noord (oude benaming: industriezone Heule-Kuurne).
- Ten oosten bevindt zich het Ringshopping Center, een kleinhandelscentrum aan de rand van de stad, dat zich hoofdzakelijk richt naar de R8, maar ook aansluit op de N50 Brugsesteenweg en (in derde orde) ook op de Heirweg.
- Ten westen ligt de woonverkaveling Kromme Olm en ten zuidwesten ligt de ecologisch waardevolle komvallei van de Heulebeek en het open landbouwgebied rond de beschermde Preetjesmolen. Langs de landelijke weg Watermolenwal is een hoeve gelegen en een kleine begraafplaats.
- Ten zuiden bevindt zich de bebouwde kern van Heule-Watermolen, hoofdzakelijk bestaande uit woonbebouwing en aangevuld met enkele lokale voorzieningen (o.a. school, jeugdhuis). De Izegemsestraat vormt de hoofdstraat van deze kleine woonkern.
- Aansluitend ten zuiden van de kern van Heule-Watermolen bevinden zich verschillende woonverkavelingen zoals Blauwpoort, Waterhoek en Vijfwegen. Nog meer ten zuiden (richting Kortrijkse binnenstad) liggen er hoofdzakelijk woongebieden van 19e en 20e eeuwse stadsuitbreidingen. Ten westen de Kortrijksestraat liggen de sportvelden van Wembley en ten zuiden van de Molenstraat de voetbalvelden De Stade. Langs de kleine ring (R36) van Kortrijk is het Astridpark gelegen.

Op de kaart feitelijke toestand staan ook de tracés van de N50c en de N328 aangeduid. Het tracé van de N50c doorkruist het plangebied van dit RUP. Deze N50c moest functioneren als een ontubbeling voor de N50 Brugsesteenweg naar de nieuwe N328 en zo naar de binnenstadsring van Kortrijk. Beide tracés werden in de jaren 1970 als reservatiestrook in het gewestplan verankerd en bleven bijgevolg gevrijwaard van nieuwe bebouwing. Maar noch de N328, noch de N50c werden tot op heden gerealiseerd. Binnen het mobiliteitsplan en ruimtelijk structuurplan van de stad Kortrijk werd beslist om de N50c niet te realiseren als een nieuwe weg voor gemotoriseerd verkeer. De herbesteding voor deze reservatiestrook van de N50c werd onderzocht in een aparte studie (zie verder bij hoofdstuk 5).

2.2 Huidige functies in het plangebied

Het plangebied omvat 4 deelzones:

- Het bestaande speeldomein en jeugdverblijfscentrum 'De Warande' in eigendom van de stad Kortrijk. De hoofdtoegang bevindt zich langs de Heirweg; er is ook een dienstingang via de Vlaanderenstraat.
- De verblijfs- en dagaccommodatie van De Branding Waak vzw. Dit is een dienstverleningscentrum voor personen met een handicap, dat bestaat uit vier afdelingen: tehuis werkenden, tehuis, beschermd & geïntegreerd wonen en het dagcentrum. De site ten noorden wordt ontsloten vanaf de ventweg N395b (Ringlaan) van de R8. De site ten zuiden is bereikbaar vanaf de Heirweg en vanaf de Vlaanderenstraat. Beide sites zijn met elkaar verbonden via een pad.
- De open ruimte (landbouwgronden) tussen de Izegemsestraat en de Warande, deels in eigendom van de stad Kortrijk, deels in eigendom van De Waak/De Branding.
- De woongebieden langs de Izegemsestraat, de Heirweg en de verkaveling van de Vlaanderenstraat. Deze woongebieden bestaan hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen; het aantal niet-woonfuncties is zeer beperkt.



figuur 03: Feitelijke toestand - gebouwen- en functiekaart plangebied

Legende

-  plangebied
-  Landbouwgebied
-  De Branding Waak vzw: dienstverleningscentrum voor personen met een handicap + beschermd wonen + tehuis
-  Speeldomein en jeugdverblijfscentrum 'De Warande'
-  Woongebieden
- 1** Niet-woonfuncties binnen woongebied:
 1. Aannemer algemene bouwwerken
 2. Wassalon/Droogkuis
 3. Traiteur
 4. Opslag
- P: parking
-  Vlaanderenbeek
-  Fiets- en wandelverbinding
-  Oprit



schaal: 1/5.000

figuur 04: Feitelijke toestand - luchtfoto



schaal: 1:4.000



foto 1: Izegemsestraat in de kern van Heule-Watermolen. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit rijwoningen.



foto 2: zicht op de rotonde Izegemsestraat-Hoge Dreef.



foto 3: zicht vanaf de Izegemsestraat op het weiland dat aansluit bij de site van de Warande.

figuur 05: Feitelijke toestand - fotoreportage



foto 4: zicht vanaf achterzijde van de nieuwe verkaveling ten oosten van de Izegemstraat op het weiland dat aansluit bij de site van De Warande. Op de achtergrond het nieuwbouwproject (voor begeleid wonen) van De Branding Waak vzw.



foto 5: zicht op de straat Heirweg. De bebouwing aan de westzijde van deze straat bestaat hoofdzakelijk uit aanéengesloten, soms halfopen ééngesinswoningen.



foto 6: zicht op het bestaande wandelpad tussen de site van De Branding Waak vzw en de bestaande volkstuinten langs de Vlaanderenbeek.



foto 7: zicht op het bestaande speelplein en de jeugdlokalen op de site van De Warande



foto 8: zicht op het bestaande voetbalveld op de site van De Warande



foto 9: zicht op de bestaande parking en de gebouwen van De Branding Waak vzw gelegen langs de Ringlaan N395b

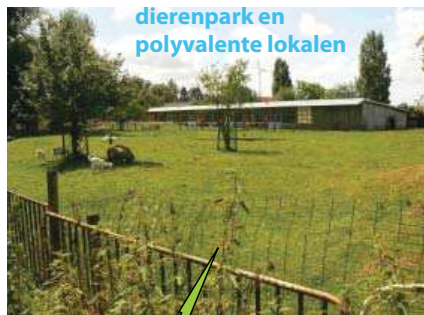
het warandedomein op vandaag



SPEELDOMEIN EN VERBLIJFSCENTRUM
DE WARANDE
VZW

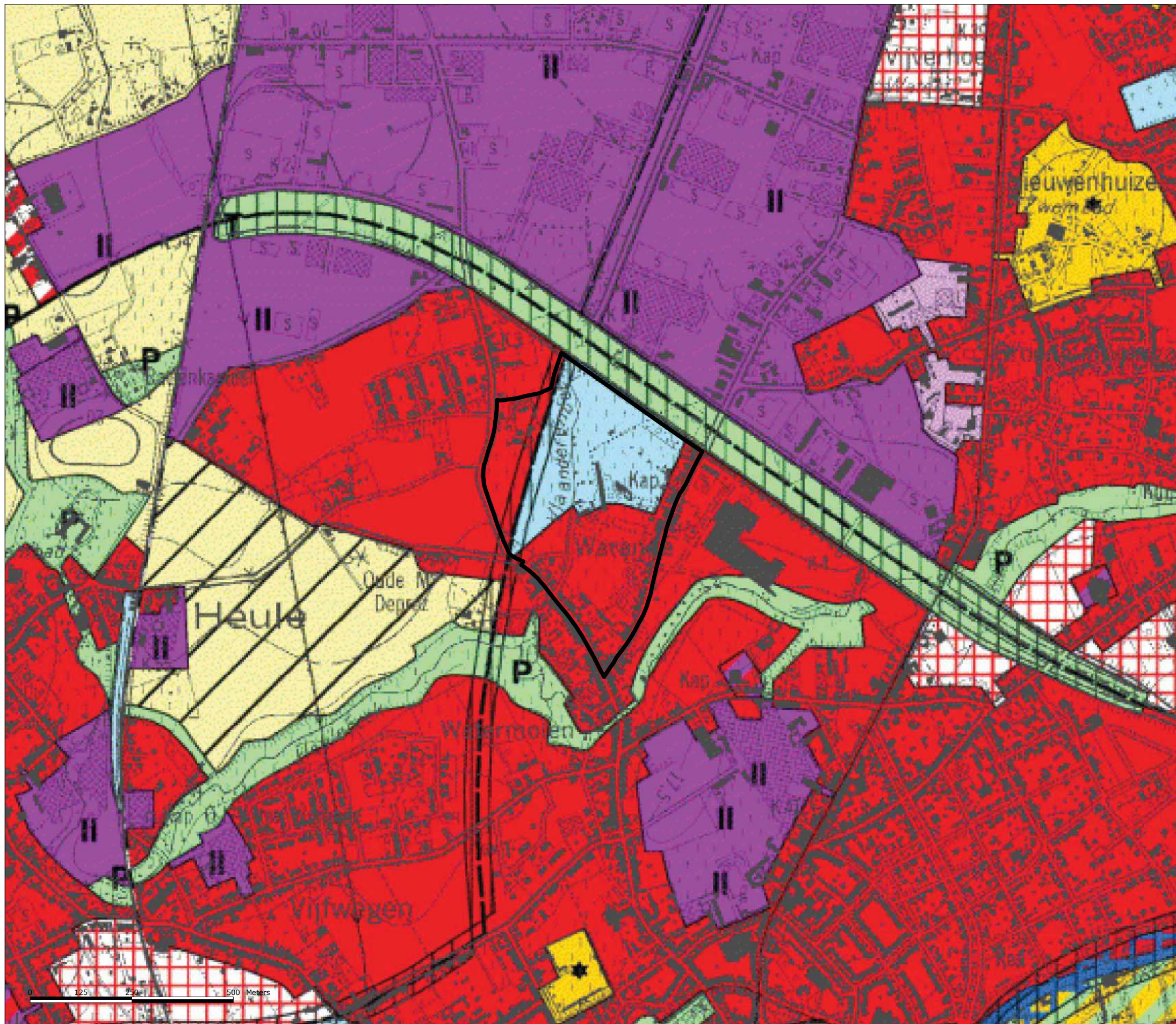


De Warande werkt nauw samen met Team Jeugd van de Stad Kortrijk



3. Juridische toestand

Type plan	Referentie
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) bestemt het plangebied als: <ul style="list-style-type: none"> • woongebied • gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut • reservatiestrook voor wegenis met bijzonder karakter.
BPA	BPA Kortrijk - Heule nr. 49 De Warande (MB 19.11.1986)
RUP	Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk (dd. 20/01/2006): het plangebied ligt binnen de afbakeningslijn. Binnen het plangebied is geen specifiek deelplan van kracht.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Binnen het plangebied van het RUP liggen volgende goedgekeurde verkavelingen: <ul style="list-style-type: none"> • VK HEU 069 vergund d.d. 14.07.1971 • VK KUU 012 vergund dd 18 sept 1986 • VK KUU 014 vergund dd 6 juni 1991 en wijz 1 vergund dd 2 juli 1992 • VK KUU 015 vergund dd 6 maart 2002 • VK HEU 079 vergund d.d. 19.09.1979 • VK HEU 132 vergund d.d. 21.06.2005 • VK HEU 133 vergund d.d. 21.06.2005
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen binnen het plangebied van het RUP
Vogelrichtlijng gebied Habitatrichtlijng gebied	/
Atlas der buurtwegen	<ul style="list-style-type: none"> • buurtweg (sentier) nr. 51 • buurtweg (sentier) nr. 45 • chemin nr. 4 (= huidige Izegemsestraat) • chemin nr. 13 (= huidige Heirweg).
Waterlopen (categorisering)	Vlaanderenbeek: onbevaarbare waterloop van 2e categorie
VEN-gebied, IVON-gebied	/
Gemeentelijke verordeningen	/



figuur 07: Gewestplan

Legende

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengd woon en industriegebied
-  milieubelastende industrieën
-  industriegebieden
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  parkgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  recreatieve parkgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  bestaande hoogspanningsleidingen
-  reservatiegebieden
-  bestaande spoorwegen



schaal: 1:10.000

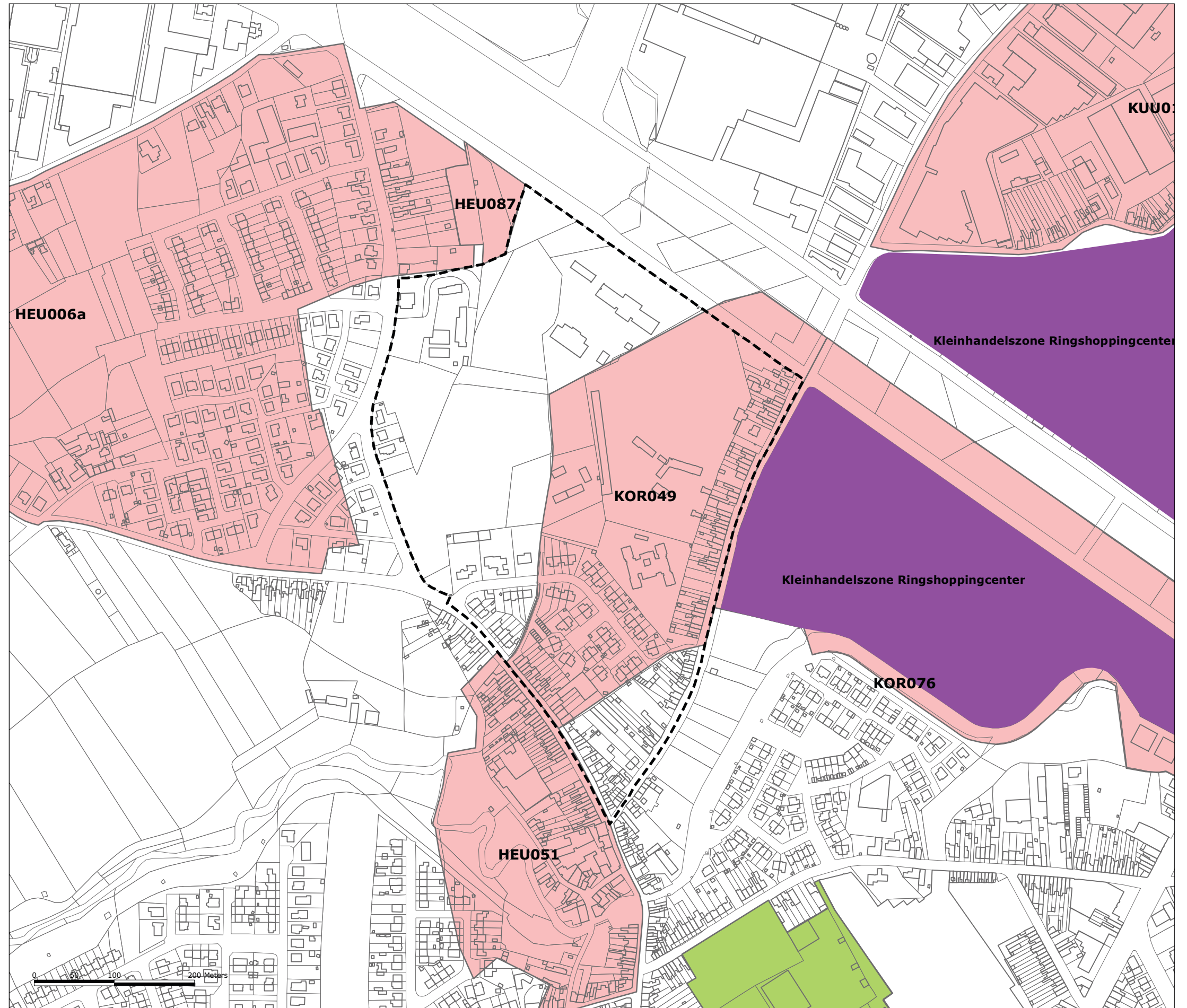
figuur 08: Overzicht bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Binnen het plangebied is volgend BPA van kracht: BPA Kortrijk - Heule nr. 49 De Warande (MB 19.11.1986).

In de omgeving van het plangebied zijn volgende BPA's van kracht:

- BPA Kortrijk-Heule nr. 87 Woonwagenterrein - goedgekeurd bij MB 16.01.2006
- BPA Kortrijk-Heule nr. 6 Kromme Olm wijziging A - goedgekeurd bij MB 13.10.1986, Herzieningsbesluit 16.03.1999
- BPA Kortrijk-Heule nr. 51 Watermolenwal - goedgekeurd bij MB 21.10.1987
- BPA Kortrijk nr. 76 Ringlaan - goedgekeurd bij M.B. 08.10.1999 (dit BPA werd voor het grootste deel vervangen door gewestelijk RUP)

Het plangebied ligt binnen de afbakeningslijn van het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk (dd. 20/01/2006). Binnen het plangebied is geen specifiek deelplan van kracht. Ten oosten werd ter hoogte van de R8 het specifieke deelplan 4a 'Kleinhandelszone Ringshoppingcenter' opgemaakt.



--- begrenzing

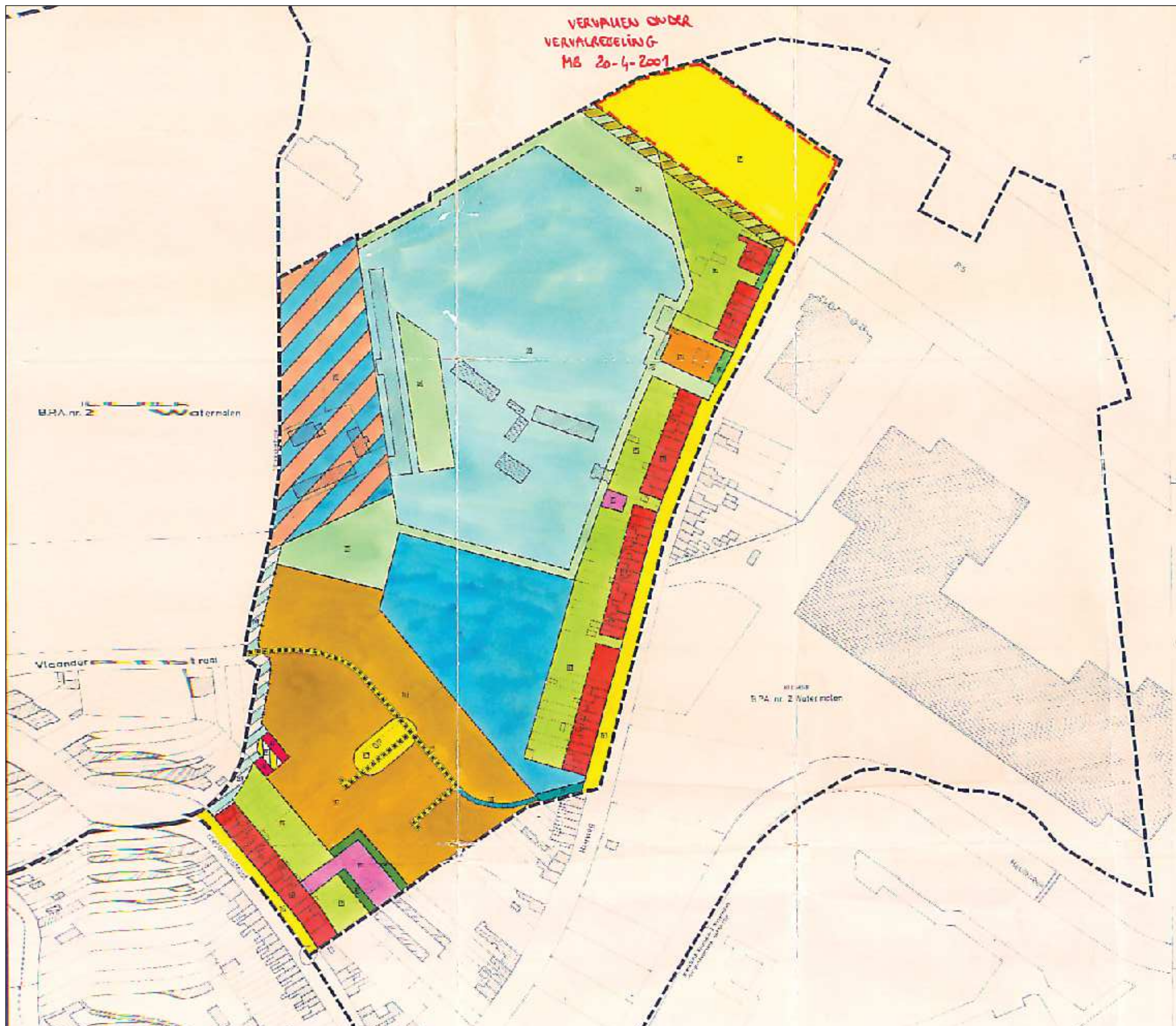
■ bpa's in ontwerp

■ bpa's - MB of KB

■ Gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk



schaal: 1:5.000

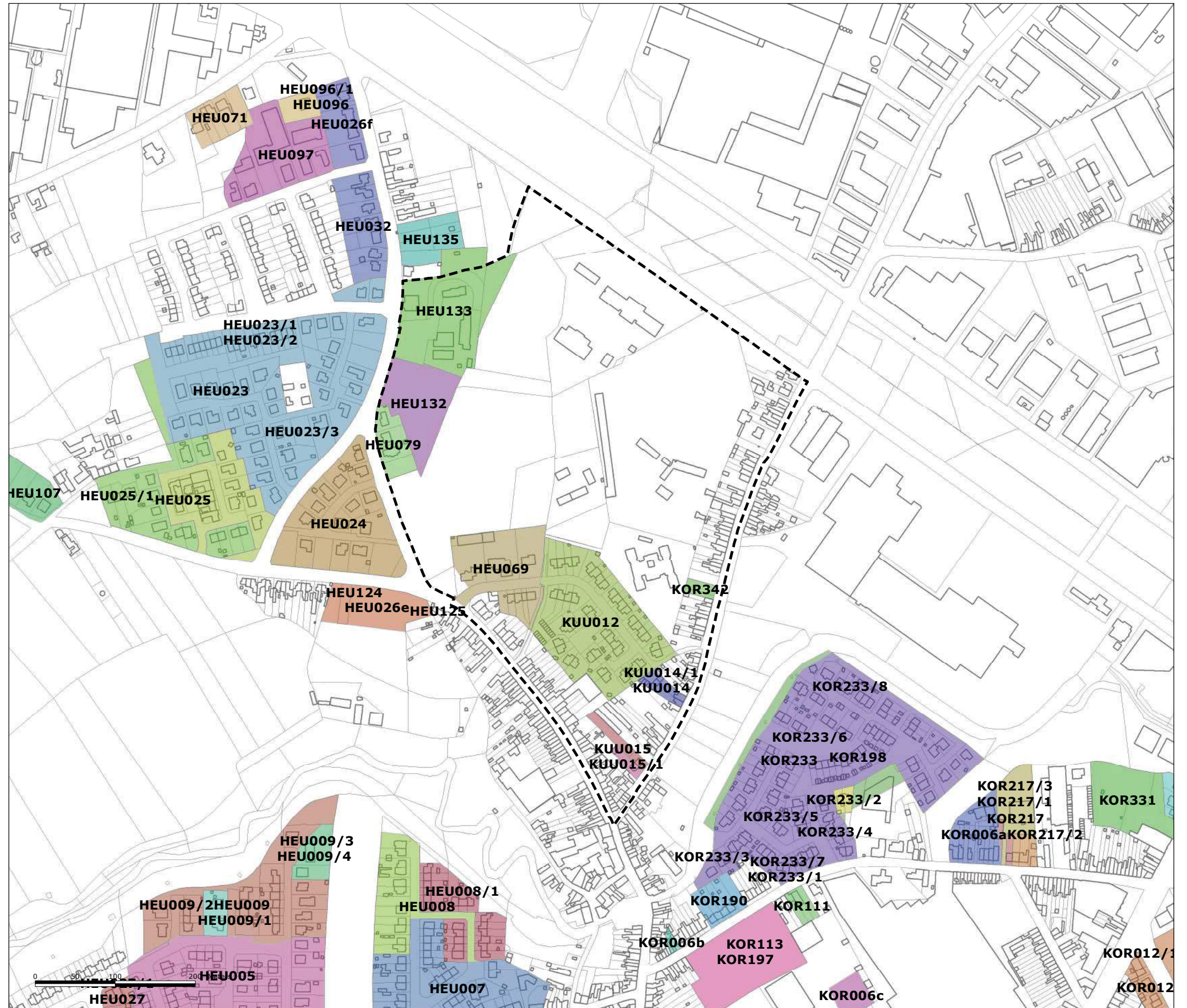


figuur 09: BPA Kortrijk - Heule nr. 49 Warande

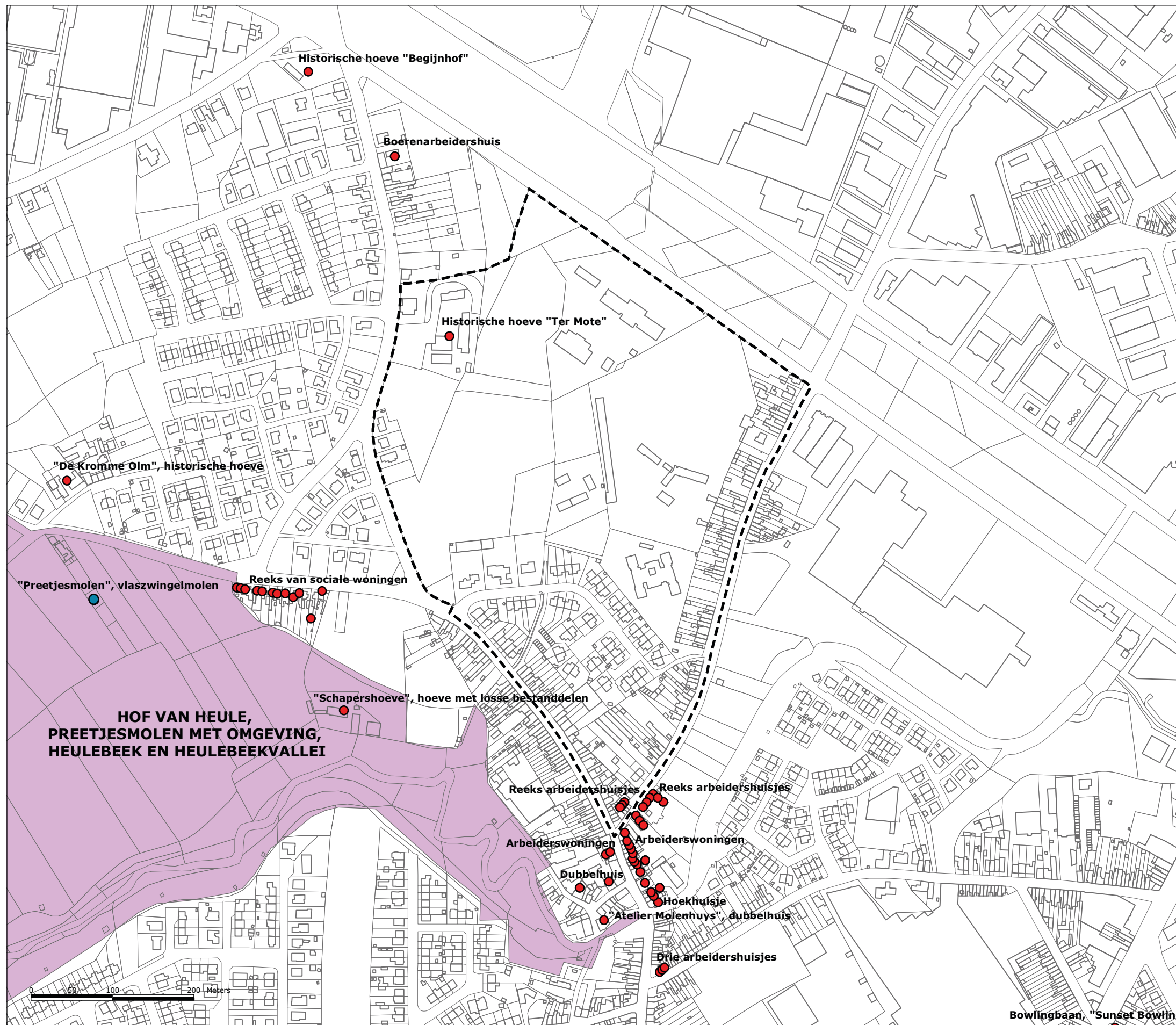
figuur 10: Verkavelingen

Binnen het plangebied van het RUP liggen volgende goedgekeurde verkavelingen:

- VK HEU 069 vergund d.d. 14.07.1971
- VK KUU 012 vergund dd 18 sept 1986
- VK KUU 014 vergund dd 6 juni 1991 en wijz 1 vergund dd 2 juli 1992
- VK KUU 015 vergund dd 6 maart 2002
- VK HEU 079 vergund d.d. 19.09.1979
- VK HEU 132 vergund d.d. 21.06.2005
- VK HEU 133 vergund d.d. 21.06.2005



schaal: 1:4.000



figuur 11: Beschermd monumenten & inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied van het RUP liggen geen beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten.

In de omgeving van het plangebied van het RUP liggen:

- Beschermd dorpsgezicht. Hof van Heule, cichoreiast, de open omgeving van Preetjesmolen en de Heulebeek en Heulebeekvallei met watermolensite (MB 09/06/1995).
- Beschermd monument: Preetjesmolen - vlaswingelmolen (KB 14/04/1944).

Binnen het plangebied zijn enkele arbeidershuisjes opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (hoek Hierweg-Izegemsestraat). En langs de Izegemsestraat is de historische hoeve 'Ter Mote' gelegen, die ook werd opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Legende

plangebied

inventaris bouwkundig erfgoed

beschermd monument

beschermd dorpsgezicht



schaal: 1:5.000

4. Planningscontext

4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat Kortrijk een belangrijke positie inneemt in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn relevant voor dit RUP:

- versterken van de multifunctionaliteit;
- afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied;
- optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik;
- zorg voor collectieve en openbare ruimten;
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- stedelijke mobiliteit en locatiebeleid.

Het noordelijk en oostelijk gedeelte van de gewestweg R8 tussen Kortrijk-Oost en Kortrijk-West werd in het RSV geselecteerd als primaire weg categorie 2.

Er zijn geen specifieke bepalingen over de N50c (en de omgeving) in het RSV opgenomen.

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk binnen de Leieruimte.

Volgende opties voor deze Leieruimte zijn relevant voor dit RUP:

- bij het stedelijk wonen extra aandacht naar de inrichting van het openbaar domein;
- het maximaal benutten van de mogelijkheden voor bovenlokale fietsverplaatsingen;
- aandacht voor groen in de stad, omwille van de woon- en toeristisch-recreatieve kwaliteiten;
- het vrijwaren van de groene longen in de Leieband.

De Heulebeek wordt geselecteerd als natuurverbingsgebied.

Er zijn geen specifieke bepalingen over de N50c (en de omgeving) in het PRS-WV opgenomen. Dit tracé is niet geselecteerd als secundaire weg.

De Izegemsestraat werd in het provinciaal fietsrouten netwerk van de provincie West-Vlaanderen geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute voor woon-school en woon-werk fietsverkeer.

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Kortrijk werd definitief goedgekeurd op 26 april 2007 door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

4.3.1 Gewenste nederzettingsstructuur

Perifere verkavelingen (tekst RG p. 34):

Deze stadsdelen worden gevormd door een tapijt van recente verkavelingen en woonwijken. Ze worden doorsneden door belangrijke infrastructuren en bevatten een aantal grootschalige voorzieningen of gebouwen. Ze hebben geen echt centrum. Deze wijken kennen niet echt structurele problemen. Het beleid is dan ook gericht op het behoud van de woonkwaliteit. De bestaande parken en openbare voorzieningen worden behouden, beter toegankelijk gemaakt en waar mogelijk uitgebreid.

4.3.2 Gewenste voorzieningenstructuur

Warande (tekst RG p. 52):

Het gebied van de Warande wordt gereorganiseerd in functie van de verdere uitbouw van speel-, recreatie- en verblijfsmogelijkheden voor jongeren. Er wordt onderzocht in welke mate de reservatiestrook voor de N50c kan worden gebruikt voor de uitbreiding van de Warande en het aanleggen van een noordelijke fiets- en wandelverbinding. Daarbij aansluitend wordt het doortreksterrein voorzien.

4.3.3 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

N50c* (RG p. 63)

De aanleg van de N50c is niet prioritair. Onderzoek moet uitmaken in hoeverre de reservatiestrook kan worden gebruikt voor het aanleggen van een fiets- en wandelverbinding en welke bestemming de gronden kunnen krijgen.

Creëren van een aantrekkelijk fietsrouten netwerk in aansluiting met de randgemeenten en het buitengebied van Kortrijk (RG p. 65)

... Gebruiken van het tracé van de N50 voor het maken van een noordzuid verbinding.

4.3.4 Uitwerking in deelruimtes

Punt 2.2: 20e eeuwse stadsuitbreiding (RG p. 75)

Het tracé van de N50 wordt niet verder behouden. De herbestemming van het tracé ivf de uitbreiding van de Warande wordt verder onderzocht. De aanleg van een fietsverbinding tussen het industrieterrein en de binnenstad wordt voorzien.

Punt 4.4: Watermolen (RG p. 83)

Deze kleine kern is historisch gegroeid langs de Izegemsestraat. Het centrum situeert zich aan het kruispunt van de Heulebeek en de Izegemstraat. Via de Heulebeek wordt de Watermolen verbonden met het beschermd landschap van Preetjes Molen. Tussen de Watermolen, de R8 en de Brugsesteenweg zijn een aantal grootschalige activiteiten gegroeid, namelijk het MPI en de Warande, het Ring-Schoppingcentrum en de site Mewaf. De gewenste ontwikkeling beantwoordt aan volgende voorwaarden:

- Heule Watermolen wordt als kleine kern verder ontwikkeld.
- De Heulebeekvallei vormt een groene corridor in het gebied. De beekvallei wordt toegankelijk gemaakt en verbonden met het beschermd landschap Preetjes Molen en het Ring-Schoppingcenter.
- De bestaande bedrijven langs de R8 en de Brugsesteenweg krijgen de nodige ruimte voor uitbreiding. Tussen de bedrijven en de kern wordt een ambachtelijke zone voorzien.
- Het Ring-Schoppingcentrum is een belangrijke pool binnen de kleinhandelsconcentratie. De verdere ontwikkeling zal worden onderzocht. Daarbij is de complementariteit met de binnenstad een randvoorwaarde.
- Via een as voor fietsverkeer en voor openbaar vervoer wordt de link gelegd met de binnenstad.

Punt 4.4.1: Uitbreiding Warande en aanleg doortreksterrein (RG p. 84)

Tussen de R8 en de kern van Heule Watermolen wordt de Warande verder ontwikkeld als speel-, recreatie en verblijfscentrum voor jongeren. Daarbij aansluitend wordt het

doortrekkers terrein voorzien. Het doortrekkersterrein wordt ontsloten via de R8.

Punt 4.5.2: Preetjesmolen (RG p. 84-85)

Het gebied ten noorden van Kortrijk is een gebied zonder duidelijke structuur. Doorheen het gebied loopt de Heulebeek. Aansluitend op de Heulebeek blijft een open-ruimte-enclave met een wat amorf vorm. Deze open ruimte vervult een belangrijke rol in het noordelijk deel van Kortrijk. Het is één van de laatste open ruimten binnen de R8. De omgeving van Preetjes Molen is een geklasseerd stads- en dorpszicht. Het gebied bevat een aantal historische relictten zoals de watermolen, Preetjes Molen zelf, de Heerlijkheid van Heule met cichoreiast, het Rattenkasteel. De Heulebeek is een belangrijke natuurlijke structuur. Het landschap van Preetjes Molen zorgt voor de noodzakelijke open ruimte langs de Heulebeek tussen Heule en Heule-Watermolen. De Toortelbeek en het vrijgehouden tracé van de N50, die doorlopen onder de R8, zorgen voor een ecologische verbinding met de open ruimte ten noorden.

Gelet op het statuut van de beschermde open ruimte kan het gebied niet verder dichtslibben. Het stedelijk landbouwgebied wordt samen met de Heulebeek, de Toortelbeek en de verschillende erfgoedelementen ingezet als een strategisch open-ruimteproject voor Heule en de aanpalende gemeenten.

In de open ruimte tussen het stedelijk woongebied, de R8 en de Toortelbeek kunnen voetbalvelden aangelegd worden.

Voor het geheel wordt een inrichtingsplan opgemaakt met bijzondere aandacht voor het samengaan van landbouw, natuur, erfgoed, passieve recreatie en landschappelijke kwaliteit.

Punt 4.7: De reservatiestrook voor de N50C krijgt een nieuwe betekenis (RG p. 85-86)

De N50C vormt een ontdubbeling van de Brugsesteenweg. Uit onderzoek is gebleken dat deze ontdubbeling niet nodig is. Het tracé werd reeds op verschillende plaatsen vrijgehouden bij de realisatie van projecten. Het vormt ook een mogelijke verbinding tussen de realisaties langs de R8 en de binnenstad.

Er zal tijdens de planperiode verder worden onderzocht om aan de reservatiestrook een nieuwe betekenis te geven. Tijdens de planperiode kan reeds op het tracé een fietsverbinding worden aangelegd tussen de binnenstad en het bedrijventerrein Heule Kuurne. Later kunnen de groene ruimten via het tracé van de N50C met elkaar verbonden worden.

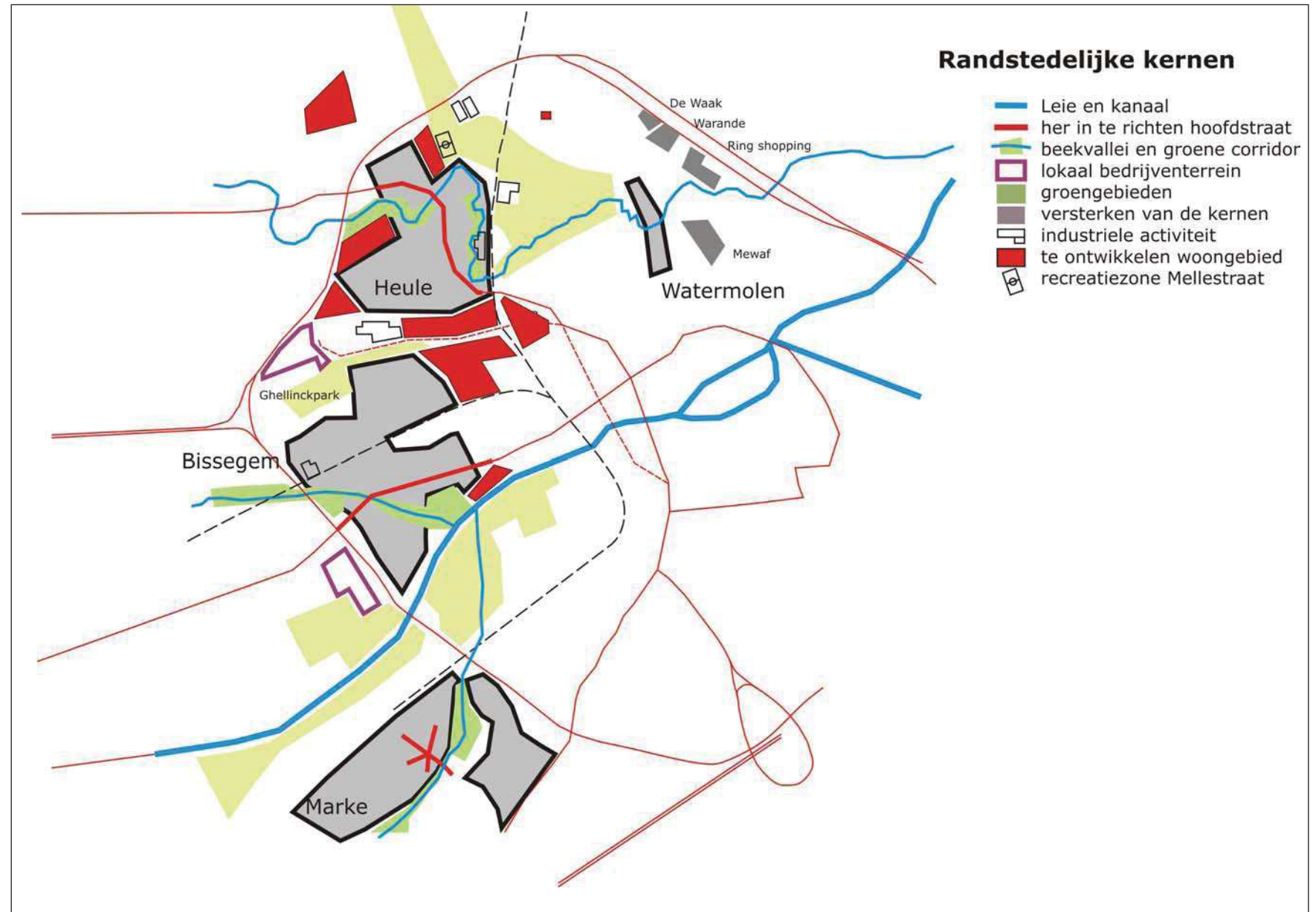
Daarnaast wordt voorzien in de uitbreiding van de woonwijk Kromme Olm. Om de woonkwaliteit te garanderen wordt gelijktijdig met de uitbreiding een groen- en speelzone aangelegd. Een tweede concentratie van woningen wordt voorzien tussen de Bozestraat en de Molenstraat. Voor beide woonontwikkelingen dient bebouwing onder de hoogspanningslijn vermeden te worden. Er wordt een bebouwingsafstand van 35 m gerespecteerd. Langs de Heulebeek wordt een verbinding gemaakt met Preetjes Molen.

4.3.5 Bindend gedeelte

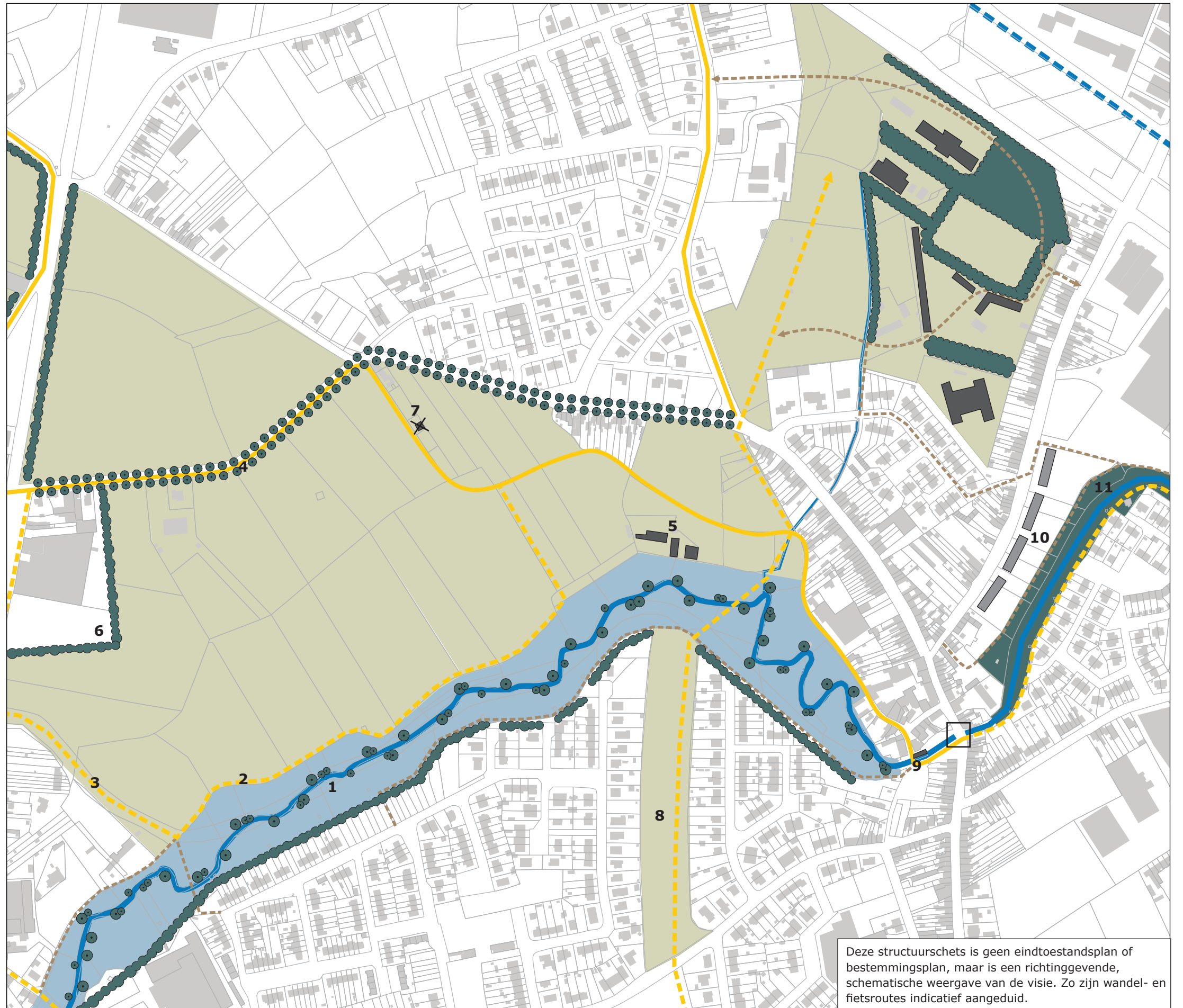
Volgende bindende bepalingen uit het GRS Kortrijk zijn relevant voor dit RUP:

- opmaken van een RUP voor de uitbouw van de Warande.
- opmaken van een RUP voor de herbestemming van de reservatiestrook van de N50c.

figuur 12: GRS Kortrijk - Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte randstedelijke kernen



figuur 13: Structuurschets Heerlijke Heulebeek



Deze structuurschets is geen eindtoestandsplan of bestemmingsplan, maar is een richtinggevende, schematische weergave van de visie. Zo zijn wandel- en fietsroutes indicatief aangeduid.



schaal: 1:5.000

5. Projecten en studies

5.1 Heerlijke Heulebeek

In opdracht van de stad Kortrijk en de gemeenten Wevelgem en Kuurne werd door Leiedal een geïntegreerde visie en structuurschets opgemaakt voor het project 'Heerlijke Heulebeek' (eindrapport april 2008).

Voor het gebied rond Preetjesmolen werd volgende visie opgebouwd:

De open ruimte rond Preetjesmolen tussen Heule en Heule-Watermolen moet verder ontwikkeld worden als een '**stedelijk landbouwgebied**'. Dit impliceert dat de land- en tuinbouw als hoofdfunctie kan behouden worden in deze open-ruimte-enclave tussen het verstedelijkte landschap, maar dat ook verbrede of gespecialiseerde vormen van landbouw hier kunnen een plaats vinden (vb. groententeelt, hoevetoerisme, biologische landbouw ...). Daarnaast moet ook de natuurontwikkeling in de Heulebeekvallei volop nieuwe kansen verkrijgen.

Meer concreet worden in dit gebied volgende actiepunten voorzien (nummering: zie figuur):

- 1. Natuurontwikkeling Heulebeekvallei.** Tussen de Warandestraat en Heule-Watermolen heeft de Heulebeek nog een echte komvallei, dat als een natuurlijk overstromingsgebied fungeert. Een drastische hermeandering van de beekvallei is hier dus niet meer noodzakelijk. Met behulp van natuurinrichting en een goed beheer moeten ecologische processen hier volop kansen verkrijgen. Een beekbegeleidende begroeiing accentueert de kronkelende loop van de beek. Langs de zuidelijke komvalleirand wordt een beplanting voorzien als groenscherm t.o.v. de bebouwing ten zuiden en kan een wandelpad worden uitgestippeld langs deze woonwijk. Aan de noordelijke talud wordt een halftransparante beplanting voorzien ter afscherming van de fietsroute.
- 2. Oplossen van missing link fietsroute tussen Warandestraat en Heule-Watermolen.** Om de fietsroute na de doortocht door Heule opnieuw in relatie te brengen tot de Heulebeek wordt geopteerd om bovenop de noordelijke taludrand van de Heulebeekvallei een recreatieve fietsroute aan te leggen. In de volgende studiefase zal moeten worden onderzocht of een tracé aan de zuidelijke oever een alternatief kan bieden.
- 3. Bypass Heulebeek op vroegere reservatiestrook tussen spoorweg en Heulebeekvallei.** Er kan bestudeerd worden of de Heulebeek een bypass kan verkrijgen op de vroegere reservatiestrook tussen de spoorweg en de Heulebeekvallei. Deze bypass dient niet zozeer om het water in de Heulebeek versneld af te voeren, maar integendeel om bovenop het bestaande tracé van de Heulebeek een extra waterbuffer te bieden. Ook de fietsroute kan vanaf de spoorweg via dit tracé lopen naar de komvallei van de Heulebeek.
- 4. Aanleg veilige fietspaden en dreefbepanting langs Hoge Dreef.** Als functionele fietsverbinding tussen Heule en Heule-Watermolen moeten veilige fietspaden langs de Hoge Dreef worden aangelegd. Overeenkomstig de naam als Hoge Dreef kunnen ook bomen langs de Hoge Dreef worden aangeplant. Er zal moeten worden onderzocht of deze optie in overeenstemming kan worden gebracht met de windvang van Preetjesmolen.
- 5. Opmaak landschapbedrijfsplannen voor hoeves.** In functie van de landschappelijke integratie en in functie van de verbreding van de landbouw kunnen in dit stedelijk landbouwgebied landschapsbedrijfsplannen voor de hoeves worden opgemaakt met diverse maatregelen inzake inrichting, beheer en onderhoud van landbouwgebouwen en -percelen.
- 6. Aanleg groenschermen rond bedrijvensites.** In functie van het behoud van de landschappelijke waarde van dit open-ruimtegebied moeten streekeigen en

winterdichte groenschermen rond de bedrijvensites worden aangelegd. Dit is voorzien bij het stedenbouwkundig vergunningenbeleid.

- 7. Beheersplan Preetjesmolen.** Preetjesmolen is een unieke vlaswingelmolen en een beschermd monument. De vzw 'vriendjes van Preetjesmolen' kunnen de financiering voor het onderhoud van dit unieke monument moeilijk dragen. Er moet onderzocht worden of dit unieke monument niet door de overheid kan worden verworven. Ook de uitbating in functie van bezoekers zou kunnen geoptimaliseerd worden, bvb. met parking voor bussen, info - en onthaalruimte,...

Voor de omgeving van de kern van Heule-Watermolen werd volgende visie opgebouwd:

In Heule-Watermolen heeft de Heulebeek twee gezichten: ten westen is de komvallei van de Heulebeek grotendeels intact gebleven; ten oosten is de Heulebeek gekanaliseerd bij de ontwikkeling van het Ring Shopping Center (nu Shopping Kortrijk Noord genaamd). Ter hoogte van de N50 Brugesteenweg en de Ringlaan is de Heulebeek volledig ingekokerd onder deze grote weginfrastructuren. In dit gebied is het een heuse uitdaging om de continuïteit van het groen lint van de Heulebeek te waarborgen.

Meer concreet worden in Heule-Watermolen volgende actiepunten voorzien (nummering: zie figuur):

- 8. Herbestemming tracé N50c.** Op het gewestplan werd in de jaren 1970 een tracé voor de omleidingsweg N50c gereserveerd. De aanleg van deze weg is niet langer aan de orde, waardoor deze reservatiestrook een andere bestemming kan verkrijgen. De stad Kortrijk heeft reeds beslist om het speeldomein De Warande herin te richten en uit te breiden in westelijke richting. Hiervoor loopt een apart planningsproces. In relatie tot het project Heerlijke Heulebeek is het wenselijk om de nieuwe hoofdtoegang van het speeldomein De Warande te situeren ter hoogte van de rotonde Izegemsestraat-Hoge Dreef. Van hieruit kan een nieuwe fietsverbinding worden uitgestippeld op het tracé van de N50c in zuidelijke richting naar Kortrijk-centrum toe. Hierbij moet onderzocht worden of er een zwevende fietsbrug over de komvallei van de Heulebeek kan worden aangelegd. Het overige gedeelte van het tracé van de N50c kan worden aangewend voor de afwerking van woonwijken met nieuwe woningbouwprojecten en voor de aanleg van recreatie- en groenzones.
- 9. Herinrichting publieke parking in centrum Heule-Watermolen.** De centrumstraten van Heule-Watermolen werden enkele jaren geleden op een kwaliteitsvolle wijze heraangelegd. De bestaande parking aan de zuidelijke oever van de Heulebeek kan ook een dergelijke face-lift gebruiken. Met meer groen kan ook de relatie tot de Heulebeek verbeterd worden.
- 10. Ontwikkeling van woonproject langs Heirweg.** Conform het gewestplan liggen langs de straat Heirweg nog een strook woongebied palend aan de Heulebeek. Hier kan een kleinschalig woningbouwproject worden gerealiseerd, op voorwaarde dat het bestaande overstromingsgebied gevrijwaard blijft als publieke groenzone. De bestaande steilrand wordt als grens gehanteerd, waarlangs een wandelpad kan worden aangelegd. Er kan ook een wandelpad richting de Warande worden voorzien.
- 11. Realisatie nieuw publiek groen langs Heulebeek tussen Heirweg en Ieperstraat.** Om de continuïteit van het groene lint van de Heulebeek te waarborgen tussen de bebouwing van de woonwijken en Shopping Kortrijk Noord moet tussen de Heirweg en de Ieperstraat een groene oeverstrook langs de Heulebeek worden voorzien, waar een spontane (bos)begroeiing kan ontstaan. Indien de ruimte hiervoor mogelijk is, kan de gekanaliseerde Heulebeek ook hermeanderd worden. Ter hoogte van de Ieperstraat is er reeds een iets grotere groenzone. Aan de rechteroever wordt de Heulebeekfietsroute voorzien en aan de linkeroever is er nog ruimte voor een wandelpad.

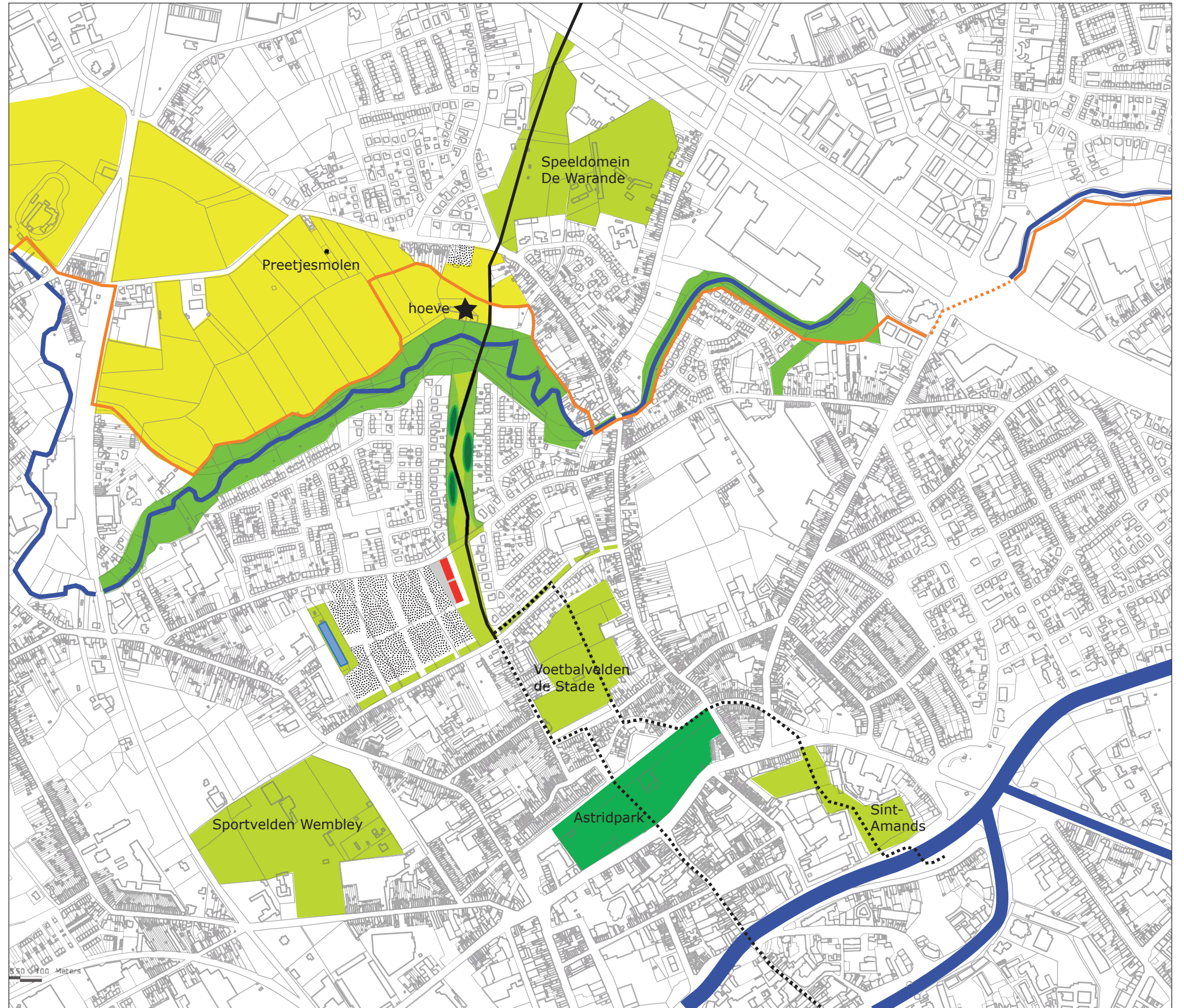
figuur 14: Herbestemming tracé N50c -
overzichtsplan visie

Legende

-  Leie & kanaal Bossuit-Kortrijk
-  Heulebeek
-  Heulebeekvallei
-  Astridpark
-  Sportvelden, recreatie- en speel-
domeinen
-  Landbouwgebied Preetjesmolen -
Toortelbeek
-  Nieuwe woonkavelingen in
aanbouw
-  Recreatieve fietsroute Heulebeek
- Herbestemming van de N50c:**
-  recreatief groen
-  deels nieuwe woonprojecten en/of
gemeenschapsvoorzieningen
-  fietsverbinding tracé N50c
-  hoeve met toeristisch-recreatieve
potenties



schaal: 1:10.000



5.2 Studie herbestemming N50c

In opdracht van de stad Kortrijk maakte Leiedal een studie op voor de herbestemming van de reservatiestrook van de N50c. Hierbij werd ook de relatie met de aanpalende gebieden onderzocht: de site van de Warande, Heulebeekvallei, Stade sportvelden, reservatiestrook Molenstraat (tot aan Kortrijksestraat), Wembley...

Verschillende mogelijke herbestemmingsscenario's (bvb. groencorridor, recreatieve corridor, vrije busbaan, afwerking aanpalende woongebieden...) werden onderzocht en inhoudelijk afgewogen. Daarbij wordt vertrokken van een geïntegreerde visie op het gebied en de relatie tussen het tracé van de N50c, het stadsweefsel en de openruimtestructuren.

In een eerste stap werd onderzocht of het tracé van de N50c een andere functie/betekenis kan verkrijgen op macroschaal (lijnelement van bovenlokaal niveau) of op mesoschaal (lijnelement van stedelijk niveau). Concreet werden vier soorten verbindingen (lijnelementen) onderzocht:

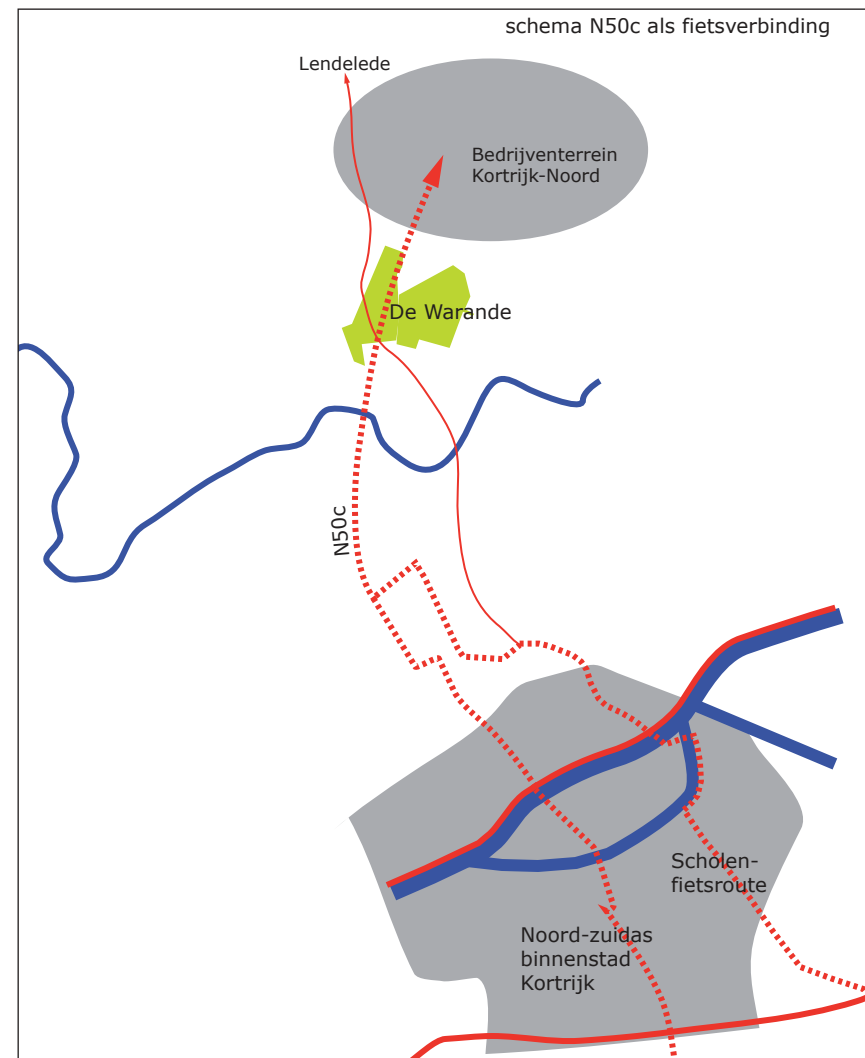
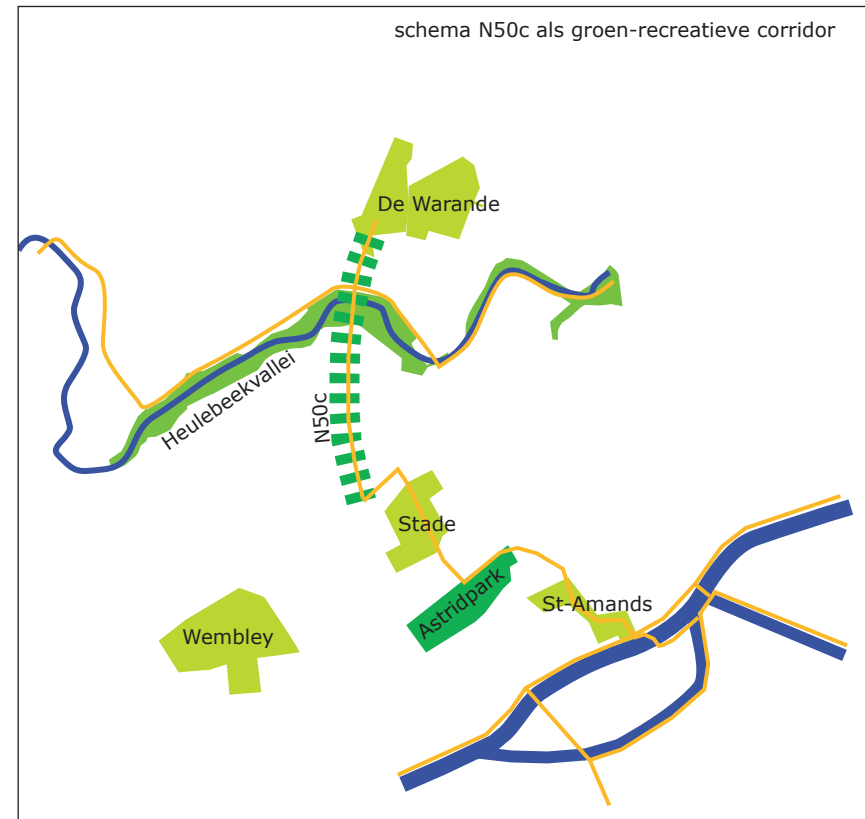
- Aslijn openbaar vervoer
- Ecologische stapstenenlijn
- Functionele fietsverbinding
- Groen-recreatieve corridor

Hieruit blijkt dat het lijnvormig tracé van de N50c vooral interessant lijkt als een nieuwe groen-recreatieve corridor en een nieuwe fietsverbinding tussen de Kortrijkse binnenstad, het Astridpark, de voetbalvelden De Stade, de Heulebeekvallei, het landbouwgebied rond Preetjesmolen, het uitgebreide speeldomein van De Warande en de open ruimte ten noorden van Kortrijk.

De fietsroute op het tracé van de N50c vormt zowel een recreatieve fietsverbinding als een functionele verbinding voor woon/school- en woon/werk-fietsverkeer (bvb. vanuit Kortrijk-centrum naar het regionaal bedrijventerrein Kortrijk-Noord en naar Lendeledede). Bovendien vormt dit ook op lokaal niveau een wandelverbinding naar ondermeer De Warande.

In een tweede stap van het onderzoek werd verder afgewogen in welke mate het tracé ook deels ingevuld kan worden met nieuwe bebouwing (gemeenschapsvoorzieningen en/of woonprojecten), aansluitend op de bestaande woonwijken. Enkel ter hoogte van de nieuwe woonverkaveling tussen de Bozestraat en Molenstraat wordt op het tracé van de N50c nieuwe bebouwing (woningen en/of gemeenschapsvoorzieningen) voorzien als afwerking van het woongebied.

Het noordelijk deel van het tracé van de N50c wordt sowieso open en groen behouden en omvat de Heulebeekvallei, een deel van het beschermd landbouwgebied van Preetjesmolen en het uitgebreide speeldomein van De Warande.



figuur 15: Masterplan De Warande



5.3 Masterplan Warande

De stad Kortrijk werkt reeds enkele jaren aan ambitieuze toekomstplannen voor het speeldomein en jeugdverblijfscentrum 'De Warande'. Het project is opgedeeld in twee grote fasen:

- 2010 tot 2012: Ontwerp en realisatie van een groene en avontuurlijke speelomgeving. Het ontwerp komt tot stand via een doorgedreven inspraakproces met alle toekomstige gebruikers. Twee landschapsbureau's (Fris in het landschap en Studio Basta) staan in voor technische ondersteuning, begeleiding van het inspraakproces en organisatie en opvolging van de omgevingswerken. Er werd extra grond aangekocht waardoor het domein vanaf 2011 zo goed als verdubbelt in oppervlakte.
- Na 2012: Op termijn moeten alle bestaande gebouwen (verblijfscentrum, keukens en polyvalente lokalen) vervangen worden door 1 multifunctioneel gebouw dat rekening houdt met hedendaagse noden en verwachtingen van jeugdverblijfsgroepen. Een ambitieus project met een stevig prijskaartje. De eerlijkheid gebiedt ons mee te geven dat de financiering voor deze fase nog niet rond is en dit momenteel volop onderzocht wordt.

Binnen deze toekomstvisie zijn er vier prioritaire functies voor het domein De Warande:

- Een open en avontuurlijk speeldomein: een openbaar speeldomein gericht op jonge gezinnen en jeugdinitiatieven waar avontuurlijk spelen en ontmoeten centraal staat.
- Ontwikkelen van expertise rond vrijetijdsbesteding voor kinderen en jongeren: experimenteren met en uitbouwen van voorbeeldstellende vrijetijdsactiviteiten via de bestaande speelpleinwerking en nieuwe samenwerkingen.
- Low budget jeugdverblijfsaccommodatie voor groepen: een jeugdverblijfscentrum dat tegemoet komt aan hedendaagse verwachtingen van jeugdgroepen en vormingsinitiatieven.
- Ondersteunen van plaatselijk verenigingsleven: lokale initiatieven de mogelijkheid bieden om allerhande activiteiten te organiseren.

Doorheen deze functies zijn drie kerntema's verweven:

- toegankelijkheid
- duurzaamheid
- avontuurlijkheid.

BURO II maakte in opdracht van de stad Kortrijk een masterplan op voor de Warande (april 2009). Voor het ontwerp van een masterplan voor het speeldomein en verblijfscentrum 'De Warande' werd uitgegaan van een visietekst opgemaakt door de Directie Burger&Welzijn, Team Jeugd en vzw De Warande. Daarin worden voor de opmaak van een goed masterplan een aantal basisprincipes uitgesproken en enkele randvoorwaarden gehanteerd.

Een eerste basisprincipe is de uitdrukkelijke wens een dynamisch en duurzaam masterplan op te maken. Het moet met andere woorden verandering toelaten, flexibel zijn en zowel in aanleg als in beheer een langetermijnvisie nastreven. Het tweede uitgangspunt is dat van toegankelijkheid en meervoudig ruimtegebruik. Toegankelijk voor verschillende doelgroepen, zowel fysisch als mentaal, en meervoudig in gebruik zodat interactie kan ontstaan. Een derde principe tenslotte gaat uit van avontuurlijkheid, kindgerichtheid en participatie. Hierin staan de exploratiedrang, de fantasie, creativiteit en inspraak van de gebruiker, het kind of de jongere dus, centraal en wordt geput uit eigen prospectie van bestaande speeldomeinen en kennis uit kindgericht onderzoek door Kind&Samenleving.

Als eerste randvoorwaarde voor een goed masterplan voor De Warande is de inplanting van het domein in haar omgeving van belang. Het domein moet maximaal vrij toegankelijk zijn, overzichtelijk zijn, optimaal en veilig ontsloten worden voor zacht en openbaar verkeer, autoluw en nog beter autovrij zijn en voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ten tweede is er de zonering van het terrein. Afhankelijk van de verschillende functies (speelpleinwerking, open speeldomein voor vrije recreatie

en verblijfscentrum) zal het wenselijk zijn interacties tussen bepaalde gebruikers te stimuleren of juist te ontraden. Deze zonering gebeurt best op een natuurlijke, ongedwongen manier. De invulling en 'inkleuring' van de speelzones is een derde parameter en het is wenselijk hier te werken met zoveel mogelijk natuurlijke materialen (beplanting, water, terreinaanleg) en het aantal speeltuigen te beperken. De groenaanleg is hierbij van primordiaal belang: zij stimuleert de beleving in het algemeen en de zintuiglijke beleving in het bijzonder. Een laatste randvoorwaarde is participatie. Hoewel de meerwaarde hiervan vooral speelt bij de concretere inrichting van het speeldomein, ontbrak inspraak ook niet in de masterplanfase. Daartoe werd een workshop belegd met alle belanghebbenden: de gebruikers, de beheerders, de bureaus, de verantwoordelijke diensten, de opdrachtgevers en de opdrachthouders.

De ontwerpers vulden deze visietekst aan met een aantal uitgangspunten die zij zelf van belang achtten: de wens de bebouwde footprint zo klein mogelijk te houden, de bestaande infrastructuur zo maximaal mogelijk proberen herin te zetten, de afwikkeling van hard en zacht verkeer te gescheiden en veilig mogelijk te houden en het introduceren van een éénvormig terreinconcept dat het gebied duidelijk structureert, samenhoudt, het een eigen identiteit verleent en de landschapsinrichting tot onderlegger en hoofddrager maakt voor de rest van het ontwerp en haar inrichting. En dat alles in tien stappen:

1. Leegmaken van de site
2. Ontsluiting van de site:
 - hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer t.h.v. de ventweg N395b (Ringlaan) van de R8
 - hoofdontsluiting voor voetgangers en fietsers t.h.v. de Izegemsestraat
3. Introductie van het 'rechte pad'
4. Uitzetten maximum bouwveloppe
5. Uitzetten paviljoen raster
6. Zoneren en organiseren van het buitenprogramma
7. Uitzetten bomenraster eerste orde
8. Uitzetten bomenraster tweede orde
9. Organiseren, sculpteren en verluchten hoofdgebouw
10. Synthese

De figuur hiernaast geeft de opties van het masterplan grafisch weer.

figuur 16: Landschapsplan De Warande

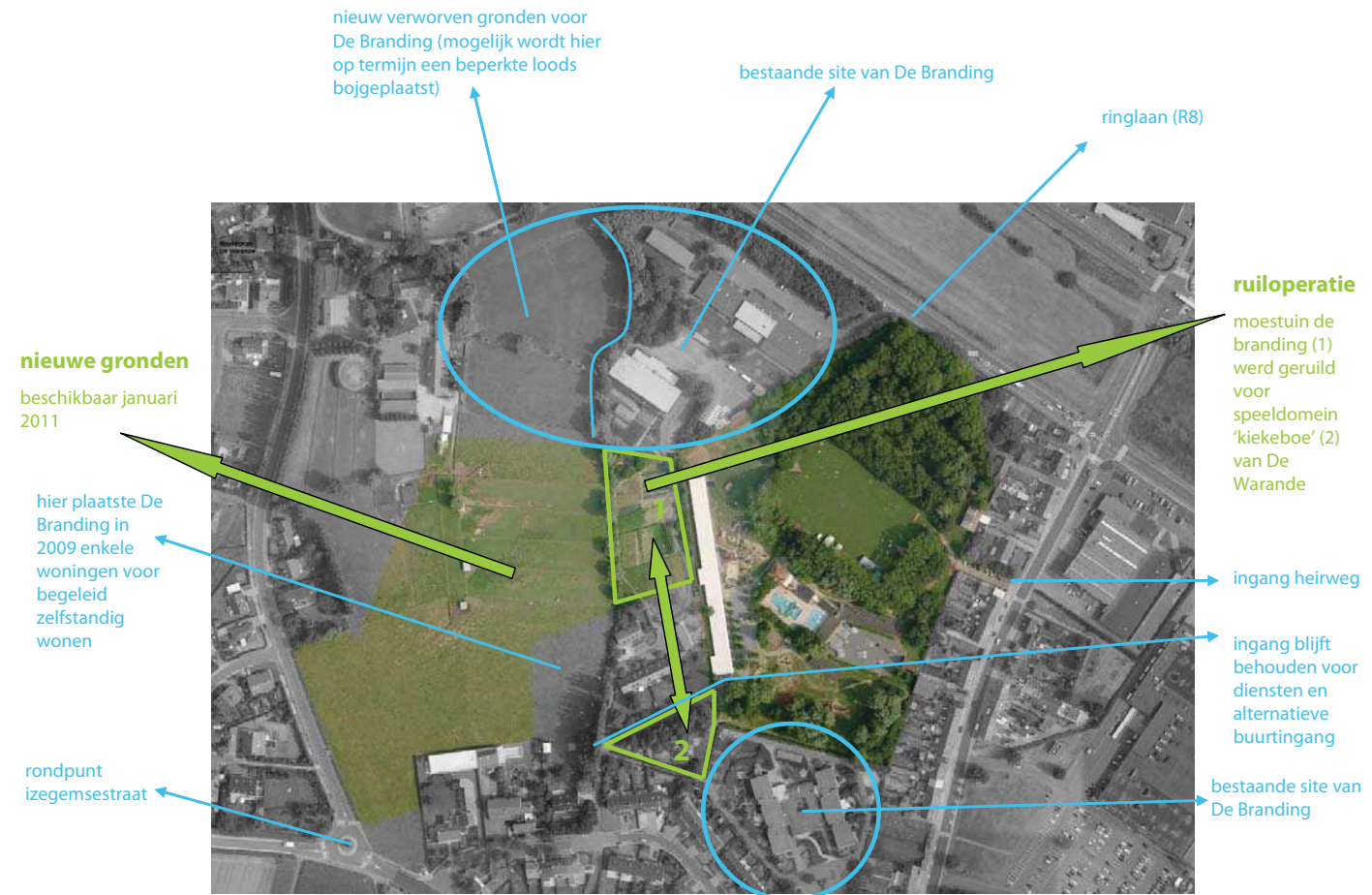


5.4 Landschapsplan De Warande

In uitwerking van het masterplan De Warande werd door de studiebureaus Fris in't landschap en Studio Basta een landschapsplan opgemaakt voor het domein van De Branding Waak vzw.

Het landschapsplan gaat uit van volgende ruimtelijke principes:

1. De hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer tot het speeldomein De Warande wordt verplaatst van de Heirweg naar de bestaande toegang van De Branding Waak vzw t.h.v. de ventweg N395b (Ringlaan) van de R8. Beide toegangen worden dus gebundeld tot één gemeenschappelijke in- en uitrit van/naar de Ringlaan.
2. De bestaande parking van De Branding Waak vzw wordt uitgebreid langs de Ringlaan, zodat ook hier de parkeerbehoefte van het speeldomein De Warande kan worden opgevangen. In functie van een vlotte ontsluiting van de parkeerfaciliteiten en van de interne circulatie van het busverkeer wordt één bijkomende uitrit naar de Ringlaan voorzien.
3. Voor fietsers en voetgangers wordt de hoofdtoegang verplaatst naar de Izegemsestraat (nabij bestaande rotonde).
4. Op het tracé van de N50c wordt het nieuwe fiets- en wandelpad ingeplant langs de westelijke uitbreidingzones van De Warande en De Branding Waak vzw en dit wordt doorgetrokken tot het fietspad langs de ventweg N395b (Ringlaan) van de R8 en kan zo aansluiten op de geplande wegeniswerken van het Vlaamse Gewest (AWV) voor de aansluiting van de Noordlaan op de Ringlaan.
5. De westelijke uitbreiding voor het speeldomein De Warande blijft vooral groen, open en onbebouwd. De Vlaanderenbeek geldt dus als grens voor de bebouwing.
6. De bestaande bebouwing van De Warande wordt in eerste fase behouden (rode kleur op het plan rechtsonderaan). In het uiteindelijke omgevingsontwerp (plan links) zal de bestaande versnipperde bebouwing afgebroken en vervangen worden door een nieuwe geclusterde bouwzone op het vroegere trapveld nabij het bestaande speelbos.
7. Cruciaal in het omgevingsontwerp vormt de centrale scharnierplek: een nieuw fiets- en wandelpad legt de verbinding tussen de oude en nieuwe Warandesite; terwijl de bestaande verbinding tussen de noordelijke en zuidelijke site van De Branding Waak vzw ook behouden blijft.



figuur 17: Landschapsplan De Branding Waak
vzw & wegenisplannen R8



5.5 Landschapsplan De Branding Waak vzw

In aansluiting op het masterplan De Warande werd door het studiebureau Fris in't landschap ook een plan opgemaakt voor het domein van De Branding Waak vzw. Hierbij worden enkele bestaande gebouwen behouden met geplande functiewijzigingen (donkerrood op het plan), andere bestaande gebouwen worden afgebroken (grijs op het plan) en tot slot ook enkele nieuwe gebouwen gepland (oranje op het plan).

Bestaande bebouwing met geplande functiewijzigingen: groot gebouw langs noordoostelijke zijde van de site (gebouw 1):

- huidig gebruik: ongeveer de helft van het gebouw wordt gebruikt voor administratie + opvang voor zwaar behoevenden + opvang mindervaliden + seniorencentrum
- gebouw telt 1 bouwlaag
- toekomstig gebruik: bedoeling is om het gebouw in de toekomst te gebruiken voor administratie en personen met een ernstige handicap. De administratieve diensten die momenteel over de verschillende sites van de Waak verspreid zitten, zullen op deze site gecentraliseerd worden.

Uitbreiding bestaande bebouwing: gebouw langs noordwestelijke zijde van de site (gebouw 2):

- huidig gebruik: variatiebedrijf (specifieke gevarieerde activiteiten voor zwaar behoevenden)
- gebouw met twee bouwlagen: enkel de benedenverdieping wordt momenteel gebruikt, omwille van het ontbreken van een lift.
- toekomstig gebruik: het gebouw zal ook in de toekomst gebruikt worden als variatiebedrijf. Bedoeling is om langs westelijke zijde een beperkte uitbreiding te voorzien om een lift te bouwen.
- Mogelijke uitbreiding: mogelijk wordt in een latere fase voorzien om het gebouw langs westelijke zijde verder uit te breiden. Hiervoor is nog geen concrete functie of behoefte gekend.

Afbraak bestaande bebouwing: gebouw langs zuidelijke zijde van de site (gebouw 3):

- huidig gebruik: verschillende ateliers
- gebouw wordt volledig afgebroken

enkele kleinere gebouwen langs zuidoostelijke zijde van de site (gebouwen 4):

- huidig gebruik: opslag van materiaal + logistieke dienst
- gebouwtjes worden volledig afgebroken

Nieuwbouw:

nieuwe loods langs de Ringlaan (gebouw 5):

Geplande functies:

- onderbrengen logistieke dienst en opslagplaats ter vervanging van de kleinere gebouwtjes (gebouw 4) die worden afgebroken + groenbeheer eigen site en onderhoudsdienst
- mogelijk wordt hier een bijkomende functie ondergebracht: werkplaats voor personen artikel 60 (deze mensen zijn met niets meer in orde). Mogelijk kunnen deze personen ingeschakeld worden voor het onderhoud van de site. Gezien de omvang van de site zal onderhoud in ieder geval noodzakelijk zijn. De concrete opvang van de personen artikel 60 is nog onzeker. Het gaat om een nieuwe functie op de site, die nu ook nog niet op een andere site van de Waak gebeurt.

De bouw van de loods wordt op korte termijn gepland, dit omdat de afbraak van de kleinere gebouwtjes (gebouw 4) noodzakelijk is voordat de nieuwe bebouwing op die plaats kan worden voorzien.

De De Branding Waak vzw gaat ermee akkoord om de loods langs de Ringlaan te voorzien.

nieuwe bebouwing langs zuidelijke zijde van de site (gebouwen 6 en 7):

geplande functies:

- verschillende ateliers (ter vervanging van gebouw ten westen ervan dat wordt afgebroken). Mogelijk wordt het houtatelier en kleiatelier geherlocaliseerd naar Kurne.

- seniorencentrum (functie die nu in groot gebouw zit, gebouw 1)

Mogelijke functie voor terrein ten westen van de Vlaanderenbeek:

Op dit moment heeft de Branding niet de behoefte om hier een functie te voorzien en zal het gebied braak blijven (mogelijk tijdelijk ter beschikking stellen aan landbouwer als weide). Als er in de toekomst toch een functie zou gegeven worden aan het terrein, dan denkt de Branding in de richting van het kweken van planten. Het kweken van planten (zowel in serres als in volle grond) gebeurt momenteel op een andere site van de Waak. Enkel wanneer op deze plaats geen uitbreidingsmogelijkheden meer zouden zijn, zou de Waak een deel van deze functie (met name het kweken in open lucht) herlocaliseren naar de site van de Branding.

Parking:

Op dit moment zijn er ongeveer 70 parkeerplaatsen voor De Branding Waak vzw op een parking parallel langs de Ringlaan (met een groenscherm gebufferd t.o.v. de ventweg N395b). Dit voldoet ongeveer aan de huidige behoefte van De Branding Waak vzw, mogelijk met een klein tekort. De toekomstige behoefte wordt geschat op 120 parkeerplaatsen. Deze toename wordt verantwoord vanuit de geplande nieuwbouw bij de Branding Waak vzw op korte en lange termijn en vanuit het concept om de huidige (circa 10) parkeerplaatsen van het speeldomein De Warande ook te bundelen op deze locatie. In het weekend is er immers geen grote parkeerbehoefte bij de Branding Waak vzw, zodat de parking volledig complementair wordt voor de functies van de Warande. De uitbreiding van de parking gaat dus uit van een lange-termijnvisie en wordt bewust geconcentreerd op een groene parkeerstrip langs de Ringlaan (ventweg N395b), zodat er geen waardevolle open ruimte of beboste delen van het speeldomein De Warande moeten worden ingenomen.

Op dit moment komen de personeelsleden voor het overgrote deel met de wagen. Bij het aanleggen van het fietspad zullen mogelijk meer mensen per fiets naar de site komen. Enkel wanneer er nog bijkomende uitbreiding van de site nodig zal zijn bovenop hetgeen nu al is gepland, zal er ook bijkomende parkeerbehoefte zijn. De huidige vraag is dus niet groter dan 120 plaatsen. De De Branding Waak vzw wenst wel dat het RUP voldoende flexibel blijft zodat op lange termijn ook nog bijkomende parkeerbehoeften bovenop de 120 kunnen gerealiseerd worden. Omdat de bouw van de loods op korte termijn wordt voorzien en deze ontsloten moet worden, wenst de Branding de weg ten zuiden van de parking ook op korte termijn volledig aan te leggen.

De Branding Waak vzw wenst een strook langs de Ringlaan tot en met gebouw 2 plaatselijk beperkt op te hogen (tot maaiveldniveau van de bestaande parking en de ventweg N395b) in functie van de uitbreiding van de parking en de nieuwe gebouwen (nrs. 2 en 5: zie landschapsplan in bundel startnota). Deze wens is ontstaan vanuit de opportuniteit om grondoverschot die zal ontstaan bij de werken langs de Noordlaan (aanleg bufferbekken) te gebruiken om de gronden van de Branding op te hogen in functie van later geplande werken. De impact hiervan is eerder beperkt, omdat het slechts gaat over een beperkte ophoging van een strook langs de Ringlaan en omdat er geen negatieve impact is op de Vlaanderenbeek, die hier reeds vroeger werd gedempt. De Vlaamse overheid heeft immers de Vlaanderenbeek destijds afgesneden bij de aanleg van de Ringlaan. De impact op de waterhuishouding is lokaal en zeer beperkt van omvang.

Ontsluiting

Langs de N395b (Ringlaan), die een ventweg vormt van de R8, zal de bestaande in- en uitrit van De Branding Waak vzw in de toekomst ook functioneren als de hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer tot het speeldomein De Warande. Dit heeft een gunstig effect op het verkeer in de Heirweg. In functie van een vlotte ontsluiting van de gebundelde parking langs de ventweg N395b (Ringlaan) en van de interne circulatie van busverkeer wordt één bijkomende uitrit naar de Ringlaan voorzien. Door de nieuwe uitrit kunnen bussen (bvb. autocars met jongeren die het speeldomein De Warande bezoeken) immers vlotter over de parking circuleren en weer uitrijden naar de ventweg N395b. Zo hoeft er geen waardevolle open ruimte of beboste delen van het speeldomein De Warande worden ingenomen voor de aanleg van een bijkomend keerpunt. Het voorstel voor één nieuwe uitrit naar de ventweg N395b is circa 100m meer noordelijk gelegen t.o.v. de bestaande in- en uitrit van De Branding Waak vzw. Bijgevolg zal dit de weefbewegingen van de ventweg N95b naar de R8 niet kunnen belemmeren.

5.6 Infrastructuurwerken doortrekking R8

De Vlaamse Overheid (AWV) plant op korte termijn infrastructuurwerken op de R8: de doorgaande rijstroken van de R8 worden vanuit het noorden doorgetrokken tot aan de Heirweg. De bestaande rijstroken op de Ringlaan worden op dit traject gereduceerd tot ventwegen. Het kruispunt van de Izegemsestraat met de R8 wordt geschrapt voor gemotoriseerd verkeer, dat enkel nog rechts in, rechts uit zal kunnen rijden. Enkel voetgangers en fietsers zullen hier de R8 nog kunnen oversteken (met een doorgang onder de verhoogde R8).

De hoofdtoegang van het regionaal bedrijventerrein Kortrijk-Noord wordt verlegd naar de Noordlaan: hier wordt een nieuw kruispunt op de R8 gecreëerd.

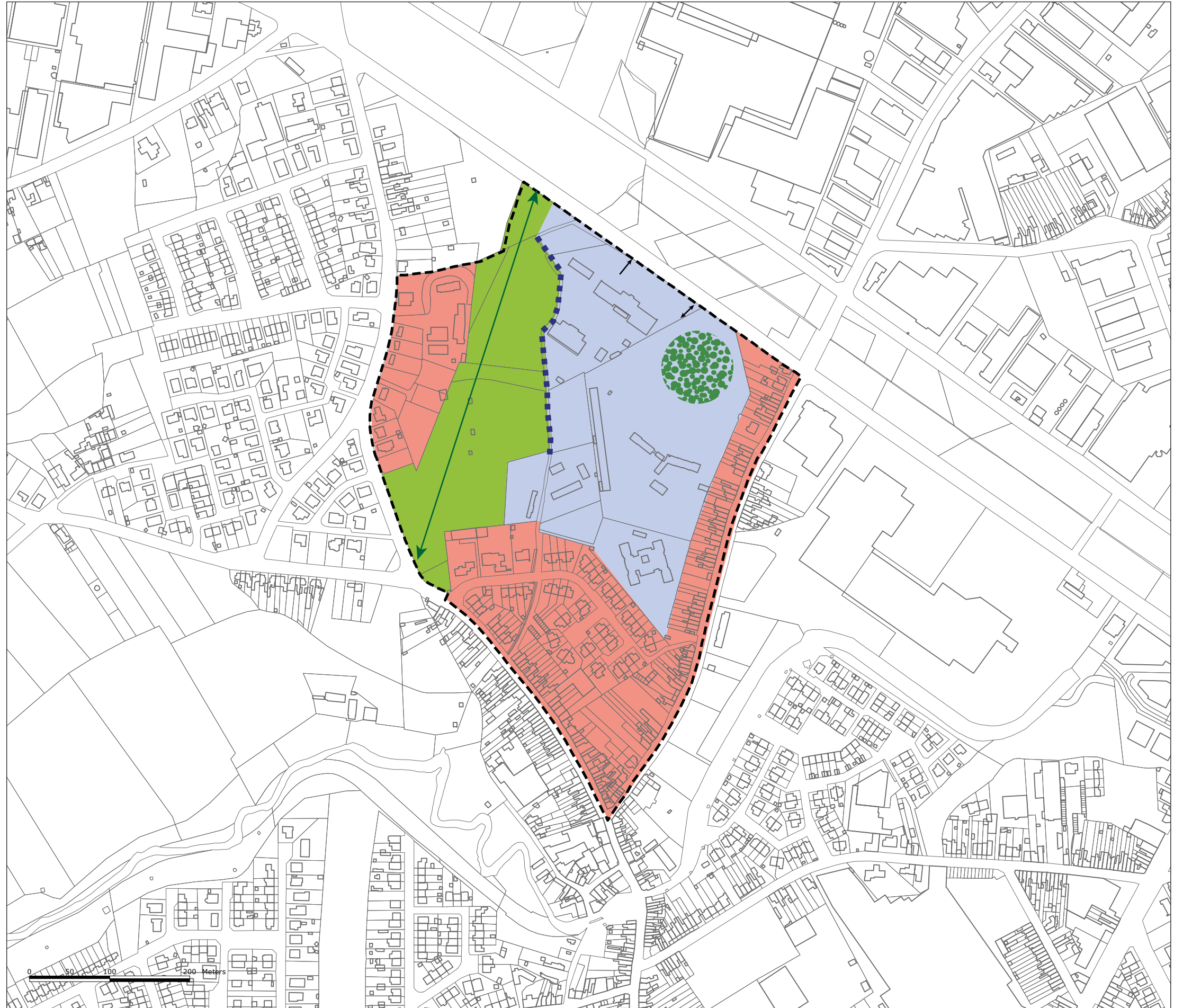
En bij de verdere realisatie van de R8 op lange termijn zal de Heirweg niet meer voorzien in een verbinding tussen de ventwegen. De Noordlaan wordt aangelegd om ten volle fungeren als ontsluitingsweg van de industriezone Kortrijk Noord en niet de Heirweg.

Op lange termijn zal de R8 ook verhoogd worden doorgetrokken tot over de Brugsesteenweg N50.

Opmerking:

De oversteek voor fietsers komende van de Noordlaan over de Ringlaan sluit niet zo goed aan op de gewenste fietsverbinding op het tracé van de N50c (en vice versa). Er zou beter aan beide zijden van de wegdoorsteek onder de brug van de R8 fietspaden aangelegd worden. In de huidige wegenisplannen moeten fietsers te veel onnodige oversteekbewegingen maken.

figuur 18: Ruimtelijke opties RUP Warande



Legende

-  plangebied
-  Zone voor wonen in de ruime zin
-  Zone voor gemeenschapsvoorzieningen
-  Gemengd open-ruimtegebied
-  Vlaanderenbeek
-  Fiets- en wandelverbinding
-  Speelbos
-  In- en uitritten langs de Ringlaan



schaal: 1/5.000

6. Ruimtelijke opties

De stad Kortrijk wenst dat het masterplan voor het speeldomein en jeugdverblijfscentrum 'De Warande' en het landschapsplan voor de domeinen van De Warande en van De Branding Waak vzw worden verankerd in een RUP, waarbij enkel de grote ruimtelijke principes juridisch-planologisch worden verankerd. Ook het bestaande BPA Kortrijk - Heule nr. 49 'De Warande' (MB 19.11.1986) wordt door dit RUP vervangen met vereenvoudigde stedenbouwkundige voorschriften.

Concreet worden volgende ruimtelijke opties voor het RUP 'Warande' genomen:

- **De zone voor gemeenschapsvoorzieningen:** dit omvat enkel de bestaande bebouwde en verharde domeinen van De Warande en van De Branding Waak vzw. Met uitzondering van een kleine oppervlakte is dit het gebied tussen de Vlaanderenbeek en het woongebied langs de Heirweg.
- **Het gemengd open-ruimtegebied:** dit omvat de voorziene westelijke uitbreiding van het speeldomein De Warande en het domein van De Branding Waak vzw ten westen van de Vlaanderenbeek. Er wordt ook een klein driehoekig landbouwperceel opgenomen, dat aansluit bij de bestaande hoeve met walgracht langs de Izegemsestraat. Binnen dit gemengd open-ruimtegebied zijn groen, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies. Binnen dit gebied wordt de op het gewestplan voorziene reservatiestrook voor de N50c volledig geschrapt.
- **De zone voor wonen in ruime zin:** dit is de bestending van het woongebied langs de Heirweg, Izegemsestraat en de verkaveling van de Vlaanderenstraat. De bestaande openbare wegen, garagewegen en fiets- en wandelpaden worden mee opgenomen binnen de zone en niet afzonderlijk bestemd. Quasi alle bestaande percelen binnen deze zone voor wonen in de ruime zin zijn reeds ontwikkeld en bebouwd. Dit woongebied maakt deel uit van de randstedelijke, perifere verkavelingen (conform GRS Kortrijk - figuur gewenste nederzettingsstructuur). Hier wenst de stad geen hoge woningdichtheden na te streven met nieuwe appartementen of stapelwoningen. Het RUP laat zowel ééngezinswoningen in open, halfopen als aanéengesloten bebouwing toe. Dit betekent ook dat de verouderde voorschriften van het BPA en de verkavelingen, die vaak enkel open of halfopen bebouwing toelaten, worden opgeheven. Een verdichting met aanéengesloten bebouwing zal dankzij het RUP mogelijk worden.
- **De Vlaanderenbeek** wordt ter hoogte van het open-ruimtegebied gevrijwaard. Omdat de Vlaanderenbeek bij de aanleg van de R8 werd afgesneden, heeft deze beek haar functie als onbevaarbare waterloop van tweede categorie grotendeels verloren. Daarom is momenteel een procedure voor afschaffing van deze beek bij de provincie lopende. De Vlaanderenbeek zou een niet gecategoriseerde beek worden. In het RUP wordt bewust enkel nog het deel van de Vlaanderenbeek dat in open bedding ligt, aangeduid. In het landschapsplan en masterplan van De Warande en De Branding Waak vzw behoudt deze beekbedding haar lokale waterloopfunctie, maar tegelijkertijd is het ook de bedoeling dat er langs de beek meer ruimte wordt gecreëerd voor kleine landschapselementen, waterberging en waterinfiltratie.
- **Het speelbos** op het bestaande domein De Warande wordt symbolisch verankerd in het RUP. Het speelbos wordt beschouwd als een specifieke inrichting binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Het betreft immers een kleine deelopervlakte van deze zone. De stad Kortrijk wenst de hoofdcategorie 'gemeenschapsvoorzieningen' ook voor de langere termijn te behouden en niet ruimtelijk te versnipperen. De juiste vorm en oppervlakte van het speelbos is nog onbekend. Daarom wordt dit enkel symbolisch aangeduid. De contouren van het speelbos zullen bepaald worden bij de opgelegde inrichtingsstudie. Dit is eventueel nog aanpasbaar in de tijd, zonder dat het RUP moet gewijzigd worden.
- **De fiets-en wandelverbinding op het tracé van de N50c** is structurerend voor het gebied, omdat dit noord-zuidelijke tracé deel uitmaakt van een nieuwe belangrijke fietsverbinding vanuit Kortrijk, Heule-Watermolen naar het regionaal bedrijventerrein Kortrijk-Noord.

- **In- en uitritten langs de Ringlaan:** Langs de ventweg N395b (Ringlaan) van de R8 zal de bestaande in- en uitrit van De Branding Waak vzw in de toekomst ook functioneren als de hoofdtoegang voor gemotoriseerd verkeer tot het speeldomein De Warande. In functie van een vlotte ontsluiting van de gebundelde parking langs de Ringlaan wordt één bijkomende uitrit naar de Ringlaan voorzien. De nieuwe uitrit wordt noodzakelijk geacht om een vlotte circulatie van bussen mogelijk te maken, zonder dat het bestaande boscomplex moet worden aangetast. Deze uitrit ligt zo ver mogelijk van de Heirweg, zoals gevraagd door AWW. En de nieuwe uitrit sluit enkel aan op de ventweg en vormt geen belemmering voor doorgaande verkeer op de R8. Ter hoogte van de bijkomende uitrit is de zichtbaarheid op eventuele fietsers langs de ventweg voldoende optimaal (geen zichtbelemmerende elementen).

10. Plantoetsen

10.1 Buurtwegentoets

Volgens de atlas der buurtwegen liggen binnen het plangebied van het RUP de buurtwegen (sentiers) nrs. 51 en 45. Deze buurtwegen zijn echter niet meer in gebruik en niet op het terrein zichtbaar. Door de aanleg van de Ringlaan werden deze buurtwegen immers doorsneden. Ze hebben hun nut dus verloren en kunnen afgeschaft worden.

De procedure voor afschaffing van de buurtwegen nrs. 51 en 45 kan parallel met de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegepast.

Daarnaast worden op de atlas der buurtwegen ook de chemin nr. 4 (= huidige Izegemsestraat) en de chemin nr. 13 (= huidige Heirweg) aangeduid.

Het RUP omvat ook een voorstel voor de aanleg van een nieuwe fiets- en wandelverbinding, die op het verordenend grafisch plan juridisch wordt verankerd.

10.2 Watertoets

10.2.1 Terrein- en plankenmerken

Op de volgende pagina's worden 8 relevante kaartbladen van de watertoets opgenomen (bron Geo-Vlaanderen).

- figuren: watertoets - deel 1 & 2

Kaart met erosiegevoelige gebieden

Binnen het plangebied van het RUP zijn er geen erosiegevoelige gebieden, met uitzondering van enkele kleine fragmenten langs de Vlaanderenbeek.

Hellingenkaart

De hellingenkaart geeft aan dat het terrein hoofdzakelijk vlak is.

Kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied van het RUP is hoofdzakelijk 'matig gevoelig voor grondwaterstromingen' (type 2). Een kleine oppervlakte langs de Vlaanderenbeek is 'zeer gevoelig voor grondwaterstromingen' (type 1).

Kaart met infiltratiegevoelige bodems

Het plangebied van het RUP is hoofdzakelijk 'infiltratiegevoelig'. Een kleine oppervlakte langs de Vlaanderenbeek is 'niet infiltratiegevoelig'.

Kaart met overstromingsgevoelige gebieden

Het plangebied van het RUP is hoofdzakelijk niet overstromingsgevoelig. Ten noorden wordt een kleine oppervlakte als mogelijk overstromingsgevoelig aangeduid. Het tracé van de Vlaanderenbeek wordt aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

Kaart met waterlopen

Dwars door het plangebied van het RUP loopt de Vlaanderenbeek, een onbevaarbare waterloop van 2e categorie. Bijzonder aan het plangebied is de Vlaanderenbeek, die door de aanleg van de Ringlaan werd afgesneden van zijn stroomopwaarts gedeelte. Hierdoor is het afwateringsgebied kleiner geworden waardoor de beek overwegend droog staat. Toch blijft ze belangrijk als afvoer voor het hemelwater.

Winterbedkaart

Op de winterbedkaart wordt aangegeven dat er geen informatie beschikbaar is. Gezien het ontbreken van een riviervallei kan aangenomen worden dat het plangebied van het

RUP niet in een winterbedding ligt.

Zoneringsplan

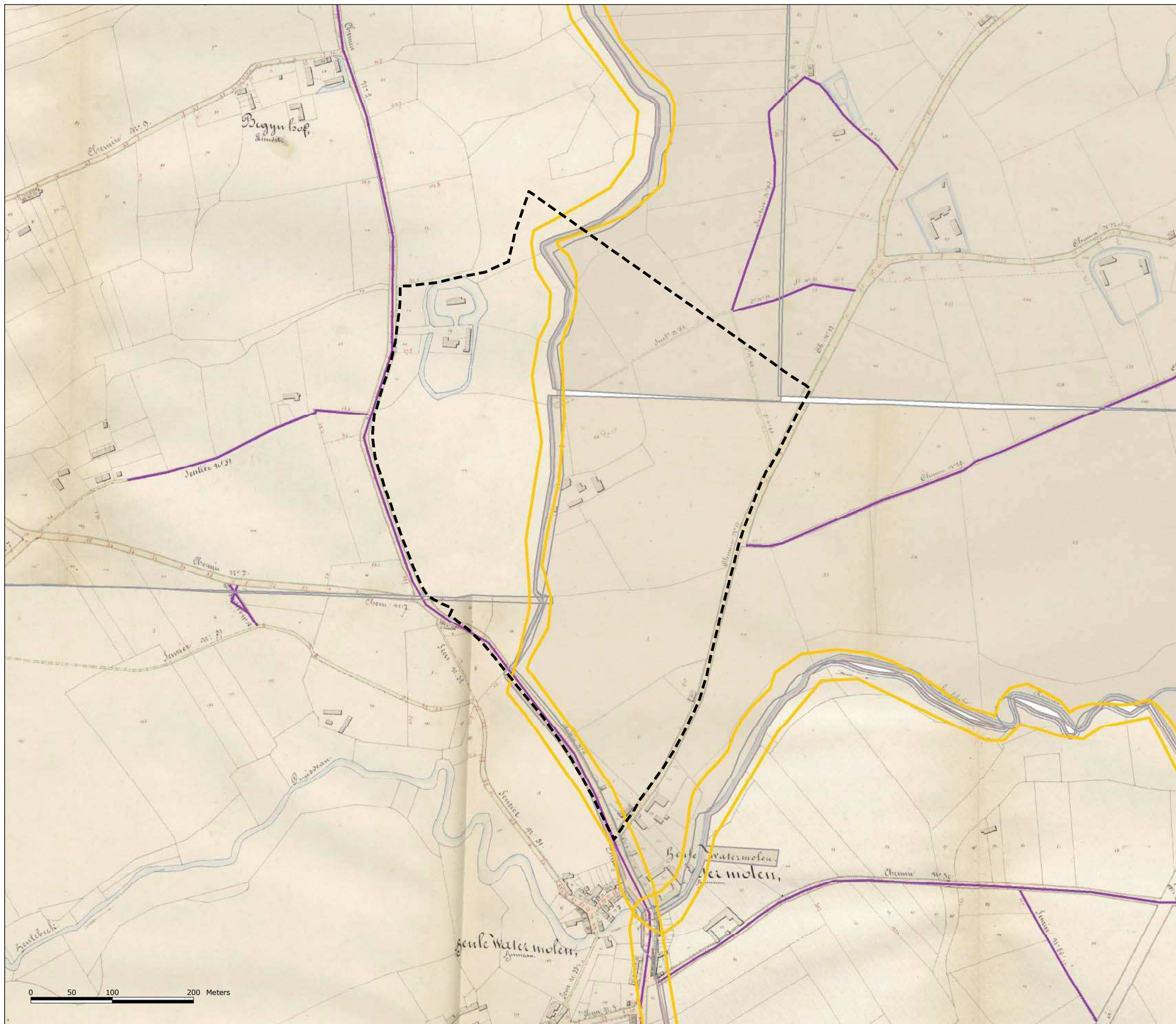
Op het zoneringsplan behoort het grootste deel van het plangebied tot het 'centraal gebied', dat reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten wordt op een zuiveringsstation.

10.2.2 Conclusie watertoets

Het plangebied is niet gelegen in een effectief overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient te worden geoordeeld dat het schadelijk effect bij de voorziene ruimtelijke ontwikkelingen beperkt is.

De eventuele toename van de bebouwde en/of verharde oppervlakte zal moeten worden gecompenseerd overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake (besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004). Elke aanvraag ingediend voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning moet beantwoorden aan deze vereisten.

Voor het afvalwater wordt het volledige gebied gefaseerd uitgerust met een gescheiden rioleringsstelsel. In functie van de vertraagde afvoer van het hemelwater wordt een combinatie van maatregelen genomen door hergebruik, infiltratie en/of buffering van het hemelwater. Deze randvoorwaarden vanuit de watertoets worden in het RUP verordenend verankerd.




figuur 19: Atlas der buurtwegen

Volgens de atlas der buurtwegen liggen binnen het plangebied:

- buurtweg (sentier) nr. 51
- buurtweg (sentier) nr. 45
- chemin nr. 4 (= huidige Izegemsestraat)
- chemin nr. 13 (=huidige Heirweg).

Legende


-  plangebied
-  wijzigingen





schaal: 1:5.000

figuur 20: Watertoetskaarten - deel 1





Legende

 plangebied





erosiegevoelige gebieden

 niet erosiegevoelig
 erosiegevoelig



grondwaterstromingsgevoelige gebieden

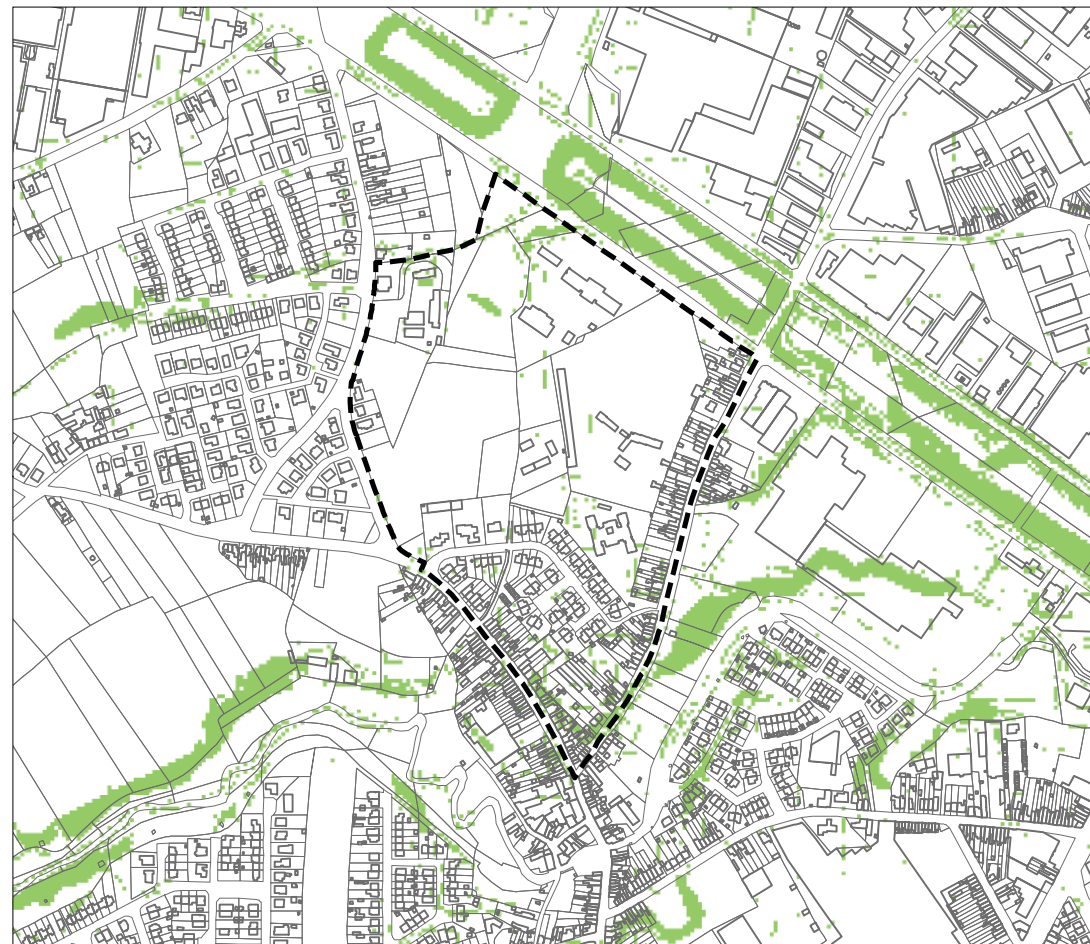
 geen informatie beschikbaar
 zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
 matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
 weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

hellingenkaart

 0,5
 0,5 - 5
 5 - 10
 > 10

infiltratiegevoelige bodems

 niet infiltratiegevoelig
 infiltratiegevoelig



bron: Agiv

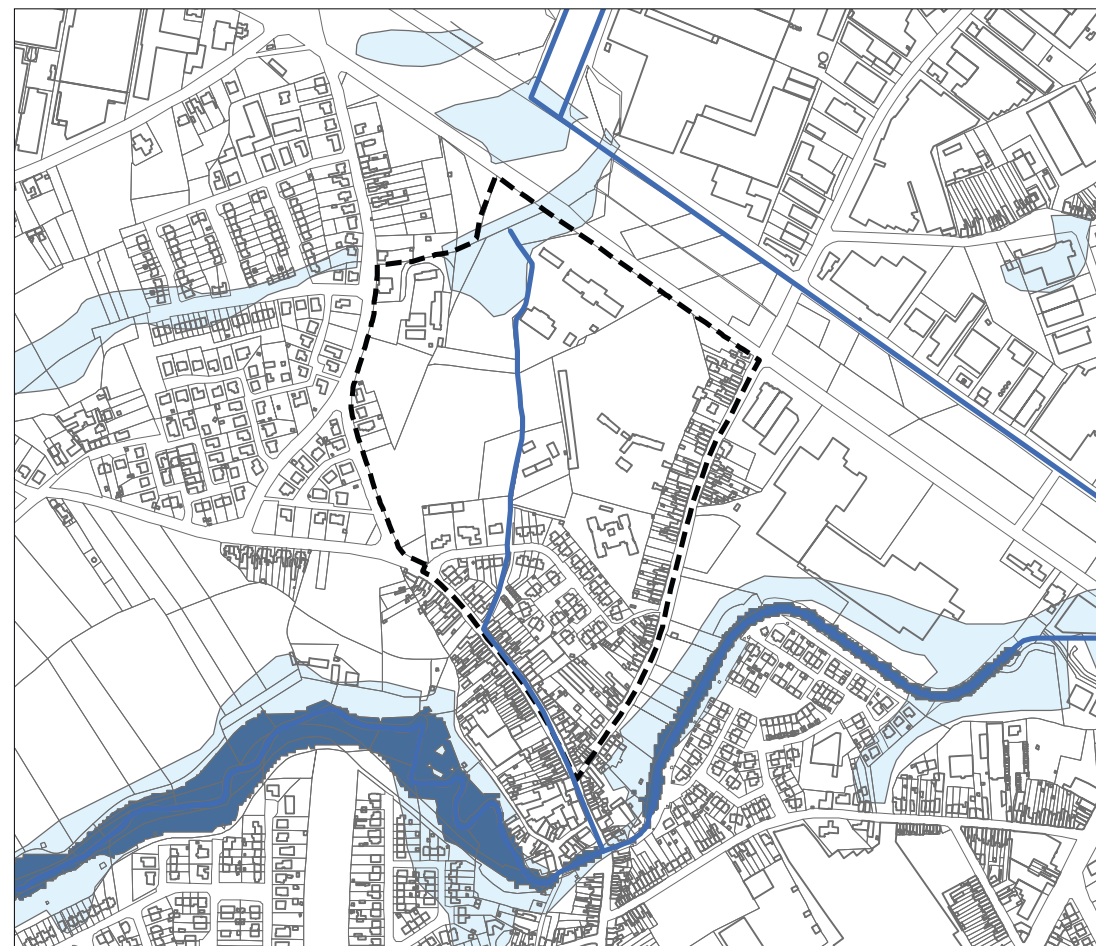


schaal: 1:10.000

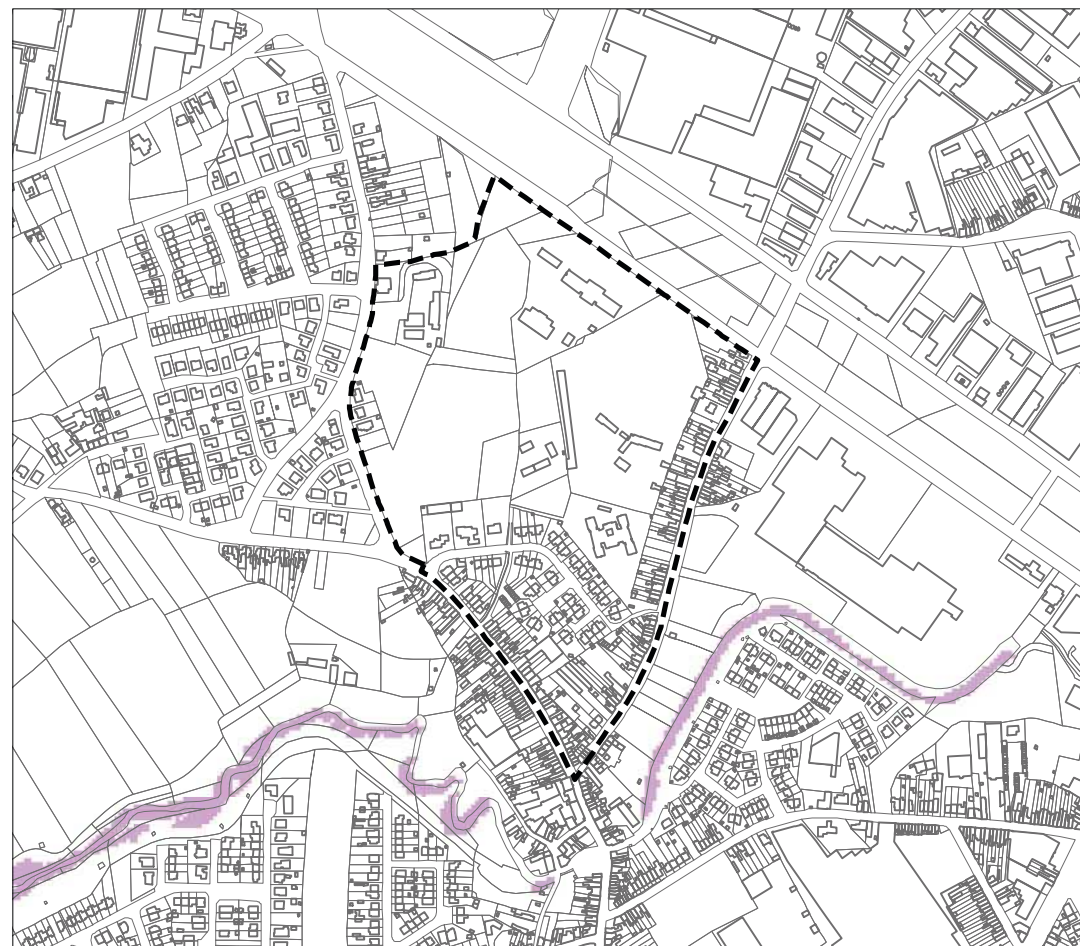


figuur 21: Watertoetskaarten - deel 2

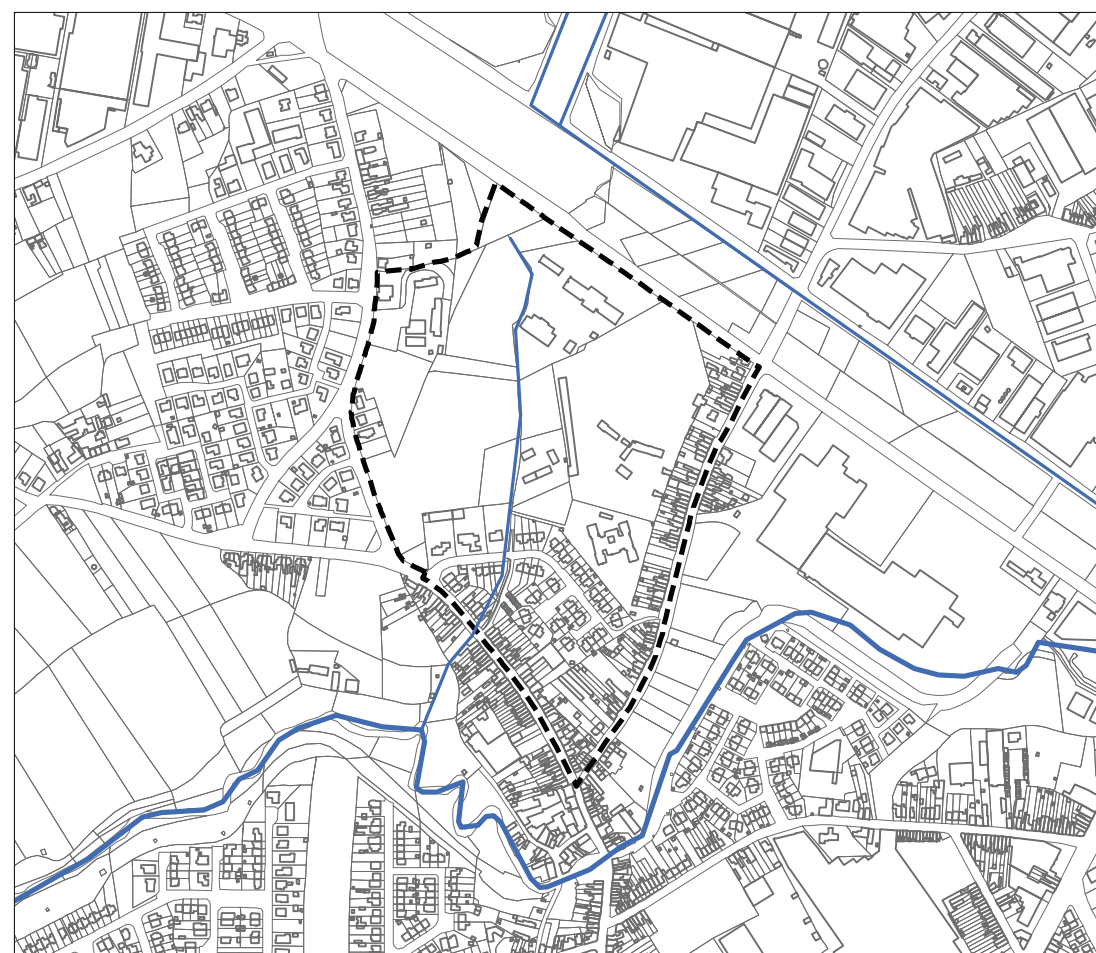
Opmerking: Hiernaast werd de nieuwe, geactualiseerde kaart van de overstromingsgevoelige gebieden, die geldt vanaf 1 maart 2012, opgenomen. Er zijn geen wijzigingen aan de conclusies van de watertoets.



overstromingsgevoelige gebieden

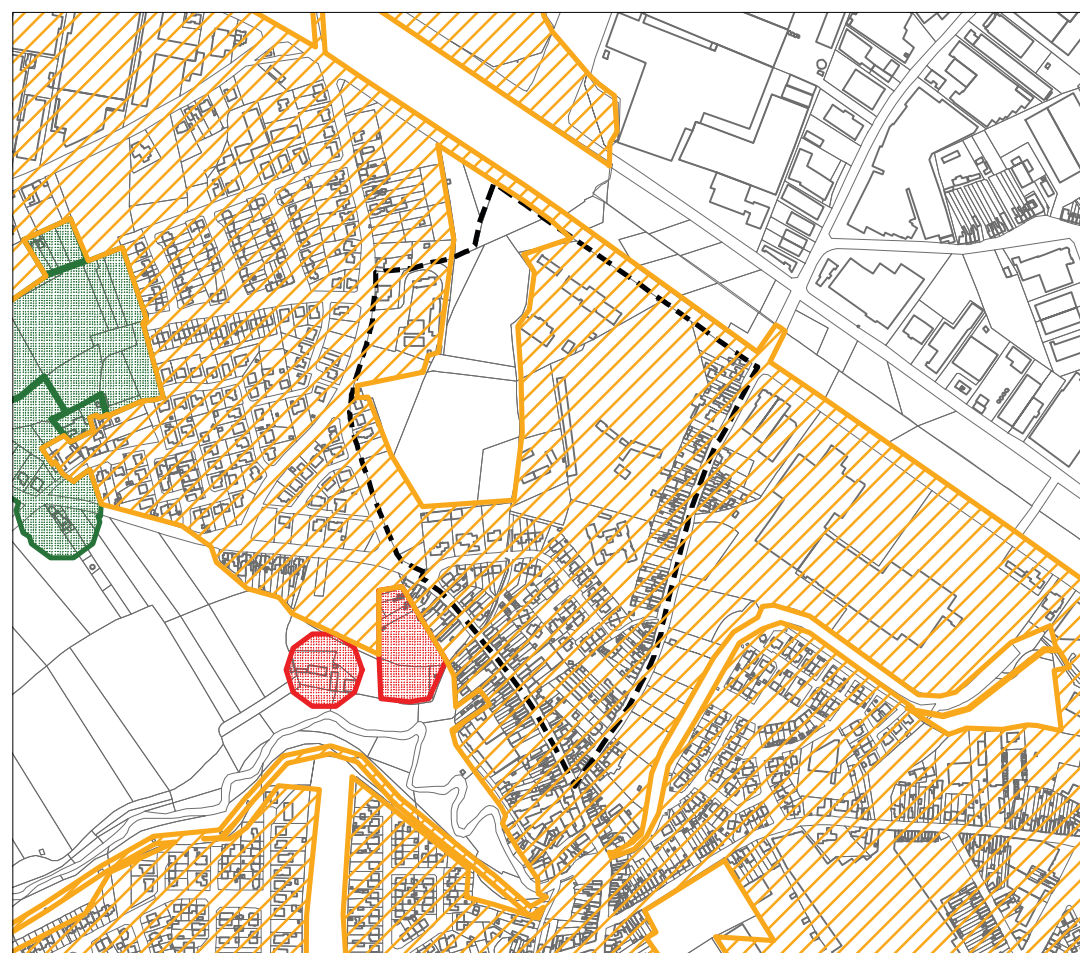


winterbedkaart



waterlopen

0 125 250 500 Meters



zoneringsplan

Legende

plangebied

overstromingsgevoelige gebieden

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig

winterbed

- geen informatie beschikbaar
- winterbedding

waterlopen

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3

zoneringsplan

- centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied (nog te beriolere, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)

bron: Agiv



schaal: 1:10.000

10.3 Screening plan-MER

10.3.1 Situering

Het RUP is **niet** van rechtswege onderworpen aan de Plan-MER-plicht want:

a) Art. 4.2.3, §2, 1° DABM

- Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten;
- Het RUP regelt het gebruik van een klein gebied van lokaal niveau: nl. slechts een klein gedeelte van het grondgebied van de stad Kortrijk.
- Het RUP houdt een kleine wijziging in.

b) Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het artikel 36ter, §3, vierde lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (titel IV, artikel 4.2.1 van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen algemeen milieubeleid).

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de Plan-MER-plicht (art. 4.2.3 §3 D.A.B.M.) wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

10.3.2 Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridisch toestand en de watertoets onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- biologische waarderingskaart
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- seveso-bedrijven

10.3.3 Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De Dienst MER van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie heeft op 8 september 2011 haar beslissing aangaande de screening plan MER schriftelijk overgemaakt. De Dienst MER concludeert dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Volgende stappen werden doorlopen:

1. Verzoek tot raadpleging opstellen
2. Verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties. Volgende instanties werden voor advies gevraagd:
 - Provinciebestuur West-Vlaanderen - Dienst Ruimtelijke Planning
 - Vlaamse Overheid – Agentschap R-O West-Vlaanderen – Ruimtelijke Ordening
 - Vlaamse Overheid – Agentschap R-O West-Vlaanderen – Onroerend Erfgoed
 - Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en verkeer West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid – Agentschap Wonen Vlaanderen – Afdeling Wonen
 - Vlaamse Overheid – Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen
 - Vlaamse Overheid – Departement LNE - Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid

- Vlaamse Overheid – Departement LNE - Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid
- Vlaamse Agentschap Zorg en Gezondheid, Afdeling Toezicht Volksgezondheid West-Vlaanderen
- BLOSO - Afdeling infrastructuur en logistiek

3. Coördineren van de adviezen
4. Einddossier overmaken aan de dienst MER
5. Beslissing dienst MER
6. Openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER

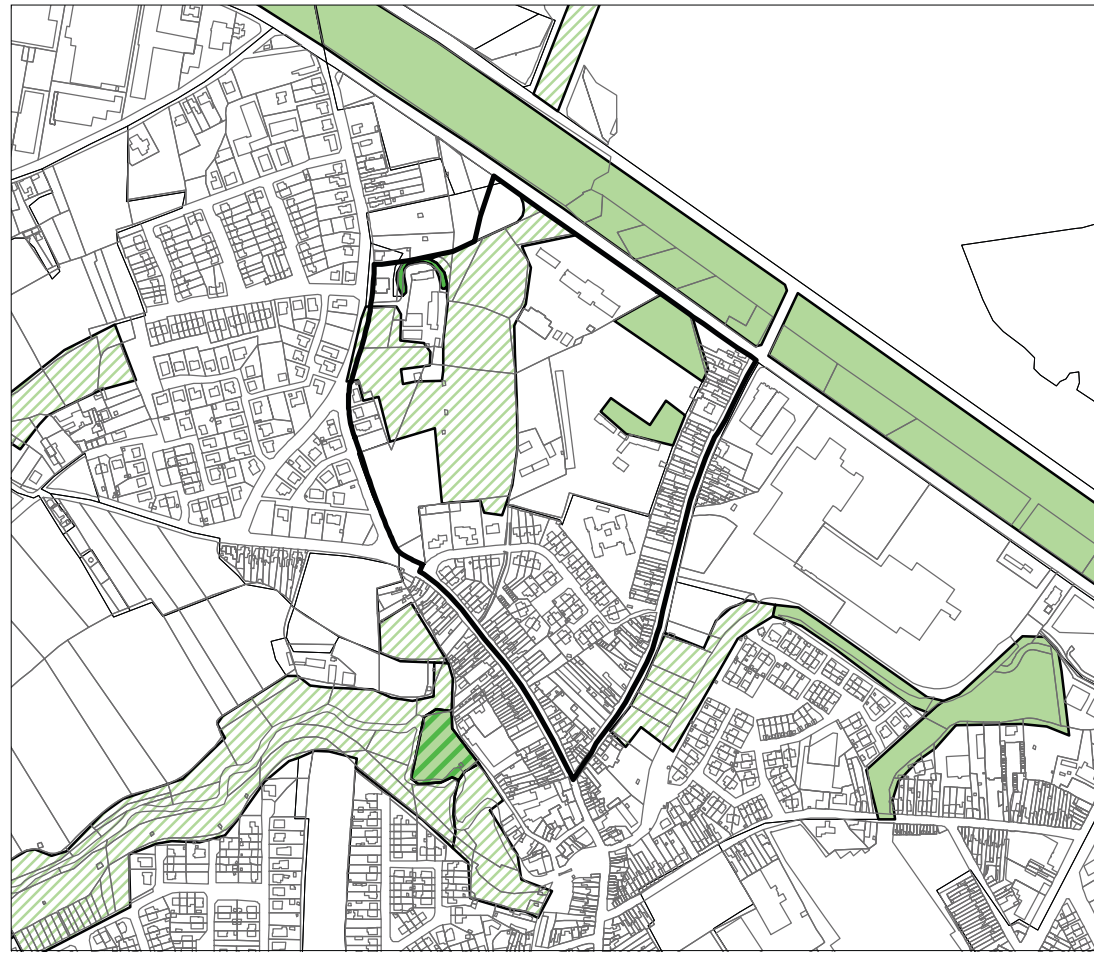
10.4 Beoordeling nabijheid Seveso-bedrijven

Gelet op het feit dat:

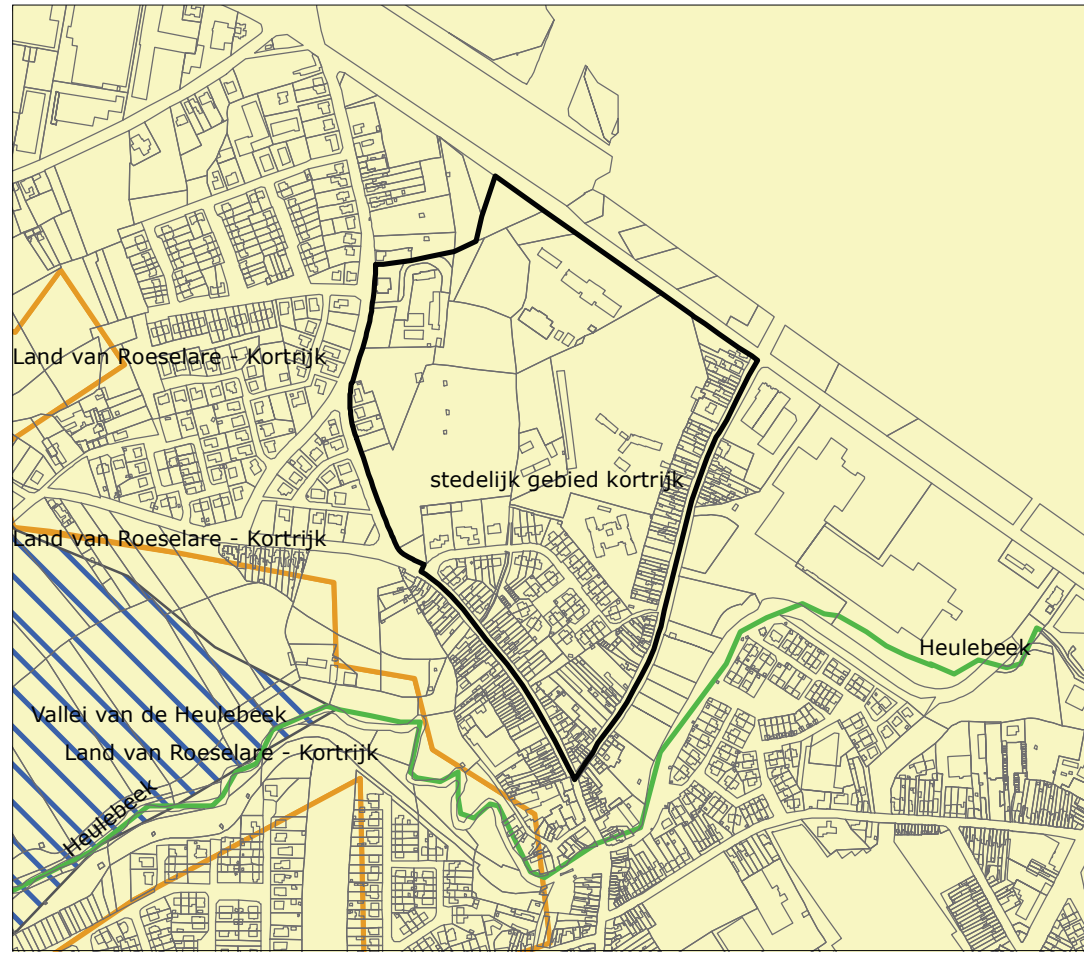
- er in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- er in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn, het gaat hier immers om een woonwijk, gemeenschapsvoorzieningen en een gemengd openruimtegebied;
- er in het plangebied een aandachtsgebied is, met name een woongebied en gemeenschapsvoorzieningen;
- volgens de gegevens van de dienst VR4 binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied een lage drempel Seveso-inrichting aanwezig is, Hessenatie Logistics NV bevindt zich op circa 850 m ten noordwesten van het plangebied (dit is de kortste afstand t.o.v. de perceelsgrenzen);
- er voldoende elementen voorhanden zijn om de risico's in te schatten waaraan mensen in de omgeving van deze inrichting blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen bij dit bedrijf en te besluiten dat de inplanting van de aandachtsgebieden te verzoenen is met de aanwezigheid van deze Seveso-inrichting.

stelt er zich op het vlak van de externe mensveiligheid geen probleem.

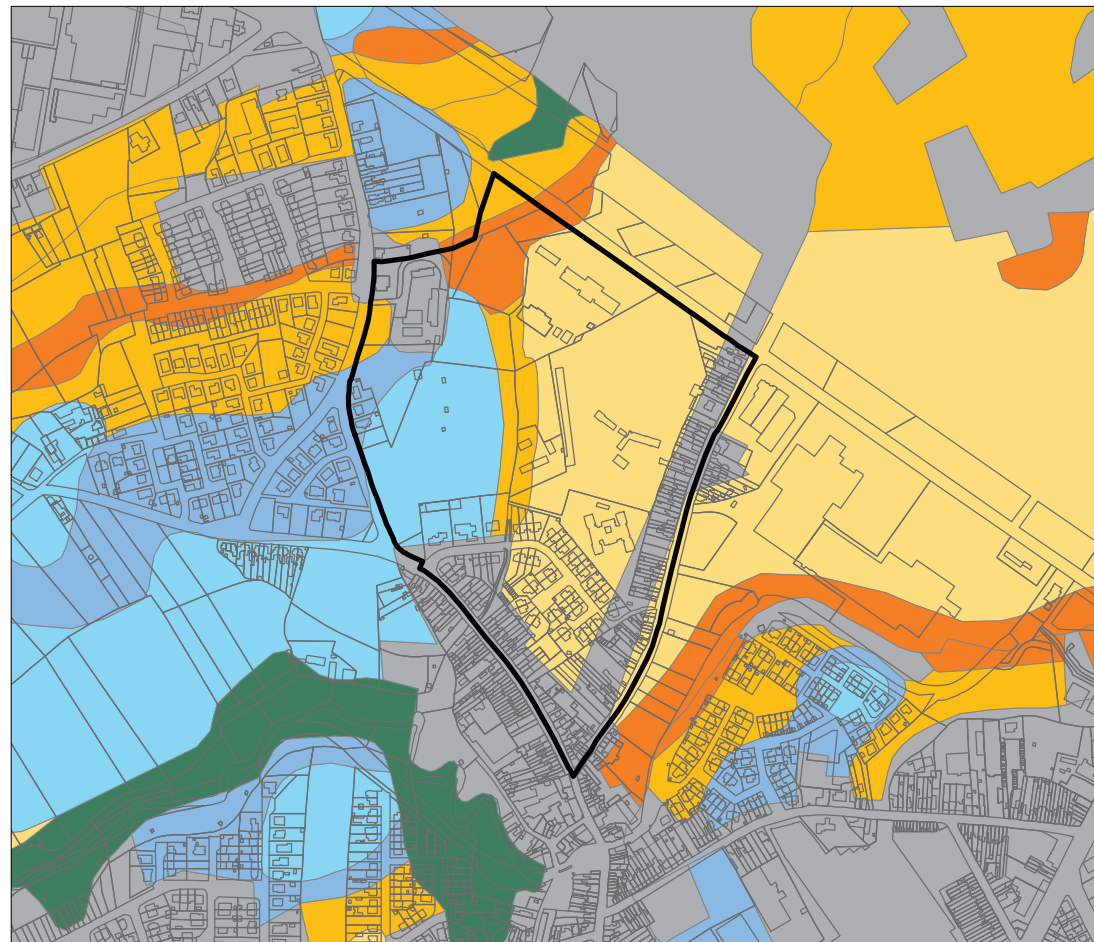
figuur 22: kaarten plan MER screening (leefmilieu & landschap)



biologische waarderingskaart



landschapsatlas



bodemkaart

0 100 200 400 Meters



sevesobedrijven

Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

- 01. Antropogeen
- 03. Nat zand
- 04. Vochtig zand
- 05. Droog zand
- 09. Nat zandleem
- 07. Vochtig zand antr
- 10. Vochtig zandleem
- 11. Droge zandleem
- 15. Natte klei

sevesobedrijven

- Hessenatie Logistics Kortrijk NV

bron: Agiv



schaal: 1:10.000

11 Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en worden binnen dit plangebied opgeheven :

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kortrijk Heule nr. 49 'Warande' (M.B. 19.11.1986)
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 4 november 1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied: zijnde de voorschriften van 'woongebied', 'gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut' en 'reservatiegebied'.

Volgende verkavelingsvergunningen vervallen bij het van kracht worden van dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

- VK HEU 069 vergund d.d. 14.07.1971
- VK KUU 012 vergund dd 18 sept 1986
- VK KUU 014 vergund dd 6 juni 1991 en wijz 1 vergund dd 2 juli 1992
- VK KUU 015 vergund dd 6 maart 2002
- VK HEU 079 vergund d.d. 19.09.1979
- VK HEU 132 vergund d.d. 21.06.2005
- VK HEU 133 vergund d.d. 21.06.2005

12 Ruimtebalans

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestemmingswijzigingen tussen hoofdcategorieën op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en het bestaande BPA Kortrijk Heule nr. 49 'Warande' (M.B. 19.11.1986) enerzijds en anderzijds de bestemmingen in het voorliggende RUP.

nr	bestemming gewestplan / BPA	bestemming RUP Kortrijk Warande	opp.
1	woongebied (hoofdcategorie: wonen)	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd openruimtegebied	1,48 ha
2	gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen)	hoofdcategorie: overig groen subcategorie: gemengd openruimtegebied	3,43 ha
3	woongebied (hoofdcategorie: wonen)	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	0,13 ha
4	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	woongebied (hoofdcategorie: wonen)	0,16 ha

13 Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planschade

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen volgende delen in aanmerking voor planschade:

1. van wonen naar overig groen
2. van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar overig groen
3. van wonen naar gemeenschaps- en nutsvoorzieningen.

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor planbaten

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen volgende delen in aanmerking voor planbaten:

4. van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen naar wonen

Percelen die in aanmerking kunnen komen voor kapitaalschade of gebruikercompensatie

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen percelen in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.



figuur 23: kaart planschade & planbaten

plangebied

Planschade

- 1 van wonen naar overig groen
- 2 van gemeenschapsvoorzieningen naar overig groen
- 3 van wonen naar gemeenschapsvoorzieningen

Planbaten

- 4 van gemeenschapsvoorzieningen naar wonen

Disclaimer
 Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie. Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie". Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."



schaal: 1:5.000